

**1****Delårsrapport 1 2019 - Tekniska nämnden (TEF/2019:83)****Förslag till beslut**

1. Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens delårsrapport 1 2019
2. Tekniska nämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna utökad medelstillsdelning till det fleråriga projektet Köksombyggnad Eklidsskolan med 1,5 mnkr
3. Tekniska nämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna utökad medelstillsdelning till det fleråriga projektet Upprustning Rödstu Hage med 2 mnkr
4. Tekniska nämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna utökad medelstillsdelning till det fleråriga projektet Broängens sporthall modernisering med 4 mnkr

Sammanfattning

Helårsprognosen på driften visar ett underskott mot budget på 29,3 mnkr, varav VA prognostiserar ett underskott på 2,3 mnkr. Verksamheter med underskott mot budget är gemensam verksamhet, lokalförsörjning och fastighet och VA.

Gemensam verksamhets underskott finns på personalsidan. En tidigare anställning som trainee har nu gått över till en tillsvidareanställning som verksamhetsutvecklare. Den nya internhyresmodell där kommunens verksamhetslokaler ska hanteras av lokalförsörjning och fastighet, innebär ett ökat flöde av fakturor. För att klara av de ökade volymerna har en ekonomiassistent rekryterats.

Det största underskottet ligger hos lokalförsörjning och fastighet med 28 mnkr. Största underskottet beror på Samariten. Den nya internhyresmodellen bygger på att varje nämnds verksamhetslokaler ska betala för faktisk självkostnad. Internhyresmodellen har beräknats utifrån 2017 års lokalinne-

2019-05-21

Dnr TEF/2019:83

hav. Det som nu påverkar resultatet negativt är att det skett förändringar av lokalinnehavet, både de som kommunen hyr in eller äger själv. Kostnader har inför 2019 omfördelats mellan nämnder så att vissa nämnder betalar mer för sina lokaler 2019 än idag och andra mindre. Förvaltningens bedömning är att under det första året med den nya internhyresmodellen, uppstår viss obalans och prognososäkerhet. Sedan den ekonomiska uppföljningen i mars har förvaltningen fakturerat ut internhyror till de verksamhetsdrivande förvaltningarna. Det finns fortfarande oklarheter och frågetecken om vissa hyresobjekt. Arbetet fortgår tillsammans med verksamheterna för att räta ut de frågetecken som finns. Tidplanen är att det ska vara utrett innan sommarsemesterna börjar.

VA-verksamhetens prognos för helåret 2019 ligger på -2,3 mnkr jämfört med budgeterat nollresultat. Orsaken är lägre intäkter till följd av att vi debiterat lägre volym än tidigare år. VA-verksamheten har också något högre kostnader som främst härrör från ökade kostnader för anpassning till NIS-lagstiftning och ökade kostnader för inköp och tipp av jordmassor. Till det kommer ökade kapitalkostnader på grund av att två stora projekt aktiveras under året och ökade driftkostnader för inköp av LTA-pumpstationer som tidigare varit en investering.

Prognoserna som ligger på städ och kontorservice och teknik och logistik visar i dag ett nettoöverskott mot budget.

Ärendet

Delårsrapport 1 är en redovisning av nämndens ekonomiska utfall för tiden mellan januari och april, en prognos för helår samt en avvikelserrapportering av måluppfyllelse. I rapporten finns också en uppföljning och prognos av de årliga och fleråriga investeringar som återfinns i kommunens investeringsplan.

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2019-05-14.



2019-05-14

Dnr TEF/2019:83

Referens
Frank Renebo
Inger Larsson

Mottagare
Tekniska nämnden

Delårsrapport 1 2019 - Tekniska nämnden

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden godkänner tekniska förvaltningens delårsrapport 1 2019
2. Tekniska nämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna utökad medelstillelning till det fleråriga projektet Köksombyggnad Eklidsskolan med 1,5 mnkr
3. Tekniska nämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna utökad medelstillelning till det fleråriga projektet Upprustning Rödstu Hage med 2 mnkr
4. Tekniska nämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna utökad medelstillelning till det fleråriga projektet Broängens sporthall modernisering med 4 mnkr

Sammanfattning

Delårsrapport 1 är en redovisning av nämndens ekonomiska utfall för tiden mellan januari och april, en prognos för helår samt en avvikelserapportering av måluppfyllelse. I rapporten finns också en uppföljning och prognos av de årliga och fleråriga investeringar som återfinns i kommunens investeringsplan.

Ärendet

Helårsprognosen på driften visar ett underskott mot budget på 29,3 mnkr, varav VA prognostiserar ett underskott på 2,3 mnkr.

Verksamheter med underskott mot budget är gemensam verksamhet, lokal-försörjning och fastighet och VA.

2019-05-14

Dnr TEF/2019:83

Gemensam verksamhets underskott finns på personalsidan. En tidigare anställning som trainee har nu gått över till en tillsvidareanställning som verksamhetsutvecklare. Den nya internhyresmodell där kommunens verksamhetslokaler ska hanteras av lokalförsörjning och fastighet, innebär ett ökat flöde av fakturor. För att klara av de ökade volymerna har en ekonomiassistent rekryterats.

Det största underskottet ligger hos *lokal försörjning och fastighet* med 28mnkr. Största underskottet beror på Samariten. Den nya internhyresmodellen bygger på att varje nämnds verksamhetslokaler ska betala för faktisk självkostnad. Internhyresmodellen har beräknats utifrån 2017-års lokalinnehav. Det som nu påverkar resultatet negativt är att det skett förändringar av lokalinnehavet, både de som kommunen hyr in eller äger själv.

Kostnader har inför 2019 omfördelats mellan nämnder så att vissa nämnder betalar mer för sina lokaler 2019 än idag och andra mindre. Förvaltningens bedömning är att under det första året med den nya internhyresmodellen, uppstår viss obalans och prognososäkerhet. Sedan den ekonomiska uppföljningen i mars har förvaltningen fakturerat ut internhyror till de verksamhetsdrivande förvaltningarna. Det finns fortfarande oklarheter och frågetecken om vissa hyresobjekt. Arbetet fortgår tillsammans med verksamheterna för att rätta ut de frågetecken som finns. Tidplanen är att det ska vara utrett innan sommarsemestrarna börjar.

VA-verksamhetens prognos för helåret 2019 ligger på -2,3 mnkr jämfört med budgeterat nollresultat. Orsaken är lägre intäkter till följd av att vi debiterat lägre volym än tidigare år. VA-verksamheten har också något högre kostnader som främst härrör från ökade kostnader för anpassning till NIS-lagstiftning och ökade kostnader för inköp och tipp av jordmassor. Till det kommer ökade kapitalkostnader på grund av att vi aktiverar två stora projekt under året och ökade driftkostnader för inköp av LTA-pumpstationer som tidigare varit en investering.

Prognoserna som ligger på städ och kontorsservice och teknik och logistik visar i dag ett nettoöverskott mot budget.

Kort sammanfattning av avvikelserapporteringen för målsatta mått

Ett fåtal målsatta mått mäts vid tertiäl 1 men en genomgång av samtliga mål gör att förvaltningen redan nu kan flagga för vissa eventuella avvikelser vid årets slut. De flesta målen kommer ha en god måluppfyllelse, det finns dock utmaningar för att uppnå förvaltningens alla 30 målsatta mått men det arbetas aktivt för att nå måluppfyllelsen. Viss problematik finns kring tidigare planering av målsatta mått där bland annat mätmetoden är förändrad eller felaktig, förvaltningen arbetar för att stärka målarbetet framåt.

2019-05-14

Dnr TEF/2019:83

Det finns vissa rutiner som behöver förbättras eller hanteras annorlunda, förvaltningen behöver se över rutinen för synpunktshantering då det målsatta måttet gällande synpunkter idag inte är godtagbart. Stora skillnader finns mellan verksamheterna gällande andelen inköpt drivmedel i form av bensin. Det finns idag vissa naturliga förklaringar till detta men förvaltningen ska se över hur detta kan åtgärdas eller hanteras bättre.

Det finns utmaningar kring våra byggprojekt, förvaltningen prognostiserar att kunna leverera 120 av 180 vårdplatser under 2019, de 60 kvarvarande platserna beräknas dock levereras under 2020. Idag tillämpas livscykelanalys på ett fåtal projekt, detta på grund av projektets art och komplexitet vilket gör det svårt att nå måluppfyllelsen.

Frank Renebo
Tf teknisk direktör

Inger Larsson
tf chef ekonomienheten

Bilagor:

Bilaga 1 Fleråriga projekt, lokalförsörjning och fastighet, städ och kontors-service och teknik och logistik

Bilaga 2 Fleråriga projekt VA

DET HÄR ÄR BOTKYRKA

Delårsrapport 1-2019

Teknisk nämnd



Innehållsförteckning

1 Sammanfattning.....	3
2 Avvikelseberättelse av måluppfyllelse	5
3 Ekonomisk uppföljning och analys	7
3.1 Driftredovisning	7
3.2 Investeringsredovisning	12

Bilagor

Bilaga 1: Prognos 1 lokalförsörjning och fastighet 2019 fleråriga projekt

Bilaga 2: Prognos 1 VA 2019 fleråriga projekt

1 Sammanfattning

Verksamhet (i miljoner kronor)	Bokslut 2018	Utfall period 2019	Budget 2019	Prognos helår 2019	Avvikelse 2019
Intäkter (+)	807 299	176 904	1 070 555	1 038 724	-31 831
Kostnader (-)	-846 460	-387 358	-1 071 155	-1 068 639	2 516
Netto (+/-)	-39 161	-210 454	-600	-29 915	-29 315
Nettoinvesteringar (+/-)					

Sammanfattande kommentar

Delårsrapport 1 är en redovisning av nämndens ekonomiska utfall för tiden mellan januari och april, en prognos för helår samt en avvikelserapportering av måluppfyllelse. I rapporten finns också en uppföljning och prognos av de investeringar som återfinns i kommunens investeringsplan. Helårsprognosen på driften visar ett underskott mot budget på 29,3 mnkr, varav VA prognostiserar ett underskott på 2,3 mnkr.

Verksamheter med underskott mot budget är gemensam verksamhet, lokalförsörjning och fastighet och VA.

Gemensam verksamhets underskott finns på personalsidan. En tidigare anställning som trainee har nu gått över till en tillsvidareanställning som verksamhetsutvecklare. Den nya internhyresmodell där kommunens verksamhetslokaler ska hanteras av lokalförsörjning och fastighet, innebär ett ökat flöde av fakturor. För att klara av de ökade volymerna har en ekonomiasistent rekryterats.

Det största underskottet ligger hos *lokalaförsörjning och fastighet* med 28mnkr. Största underskottet beror på Samariten. Den nya internhyresmodellen bygger på att varje nämnds verksamhetslokaler ska betala för faktisk självkostnad. Internhyresmodellen har beräknats utifrån 2017-års lokalinnehav. Det som nu påverkar resultatet negativt är att det skett förändringar av lokalinnehavet, både de som kommunen hyr in eller äger själv.

Kostnader har inför 2019 omfördelats mellan nämnder så att vissa nämnder betalar mer för sina lokaler 2019 än idag och andra mindre. Förvaltningens bedömning är att under det första året med den nya internhyresmodellen, uppstår viss obalans och prognososäkerhet. Sedan den ekonomiska uppföljningen i mars har förvaltningen fakturerat ut internhyror till de verksamhetsdrivande förvaltningarna. Det finns fortfarande oklarheter och frågetecken om vissa hyresobjekt. Arbetet fortgår tillsammans med verksamheterna för att räta ut de frågetecken som finns. Tidplanen är att det ska vara utrett innan sommarsemestrarna börjar.

VA-verksamhetens prognos för helåret 2019 ligger på -2,3 mnkr jämfört med budgeterat nollresultat. Orsaken är lägre intäkter till följd av att vi debiterat

lägre volym än tidigare år. VA-verksamheten har också något högre kostnader som främst härrör från ökade kostnader för anpassning till NIS-lagstiftning och ökade kostnader för inköp och tipp av jordmassor. Till det kommer ökade kapitalkostnader på grund av att vi aktiverar två stora projekt under året och ökade driftkostnader för inköp av LTA-pumpstationer som tidigare varit en investering.

Prognoserna som ligger på städ och kontorservice och teknik och logistik visar i dag ett nettoöverskott mot budget.

Nedan sammanfattas varje målområde som tekniska förvaltningen arbetar med, ett fåtal målsatta mått mäts på tertiäl men en genomgång av samtliga mål gör att förvaltningen kan flagga för vissa eventuella avvikelser vid årets slut redan nu. De flesta målen kommer ha en god måluppfyllelse, det finns dock utmaningar för att uppnå förvaltningens alla 30 målsatta mått men det arbetas aktivt för att nå måluppfyllelsen. Viss problematik finns kring tidigare planering av målsatta mått där bland annat mätmetoden är förändrad eller felaktig, förvaltningen arbetar för att stärka målarbetet framåt.

2 Avvikelserapportering av måluppfyllelse

Sammanfattande kommentar

1 Möjliggöra Botkyrkabornas medskapande av samhället

1:2a Botkyrkaborna upplever att de kan påverka kommunala frågor som intresserar dem

För att bidra till att uppnå målet arbetar tekniska förvaltningen med två målsatta mått, ett av dessa tros kunna avvika vid årets slut. Förvaltningen behöver se över det målsatta måttet gällande synpunkter som idag inte är godtagbart. Tre av nio synpunkter besvaras inom 10 arbetsdagar, därför görs nu en översyn av rutinen kring synpunktshanteringen på förvaltningen.

5 Möta Botkyrkabornas behov av gemenskap, rörelse och ett rikt kulturliv

5:2 Tekniska nämnden verkar för att Botkyrkaborna har god hälsa med minskade skillnader

Flertalet aktiviteter har genomförts eller planeras genomföras under 2019 för att arbeta mot det målsatta måttet "Andelen Botkyrkabor ålder 16-84 år som röker dagligen minskar" samt "Andelen Botkyrkabor ålder 16-84 år som snusar dagligen minskar". Bland annat har information om risker med tobaksanvändning lämnats vid arbetsplatsträffar, hjälp erbjuds via Previa samt erbjuds program för tobaksavvänjning.

Analys utifrån den aktivitet som pågår är att i dagsläget är att de medarbetare som nyttjar tobaksvaror mer än väl medvetna om riskerna och förvånansvärt få har visat intresse för att delta i "sluta röka program". Generellt är upplevelsen att allt färre nyttjar tobaksvaror och de som nyttjar dessa varor gör det i en minskad omfattning än tidigare.

Det är svårt för tekniska förvaltningen att göra åtgärder som direkt kopplar mot det procentuella målet. Därför kommer förslaget inför 2020 bli ett målsatt mått som är mer relevant för tekniska förvaltningen att arbeta mot samt vara ett målsatt mått där tekniska förvaltningen bättre kan bidra till kommunfullmäktiges mål "Alla Botkyrkabor har en god hälsa".

6 Skapa en god och trygg livsmiljö för Botkyrkaborna

För att bidra till att uppnå målet arbetar tekniska förvaltningen med sex målsatta mått, ett av dessa tros kunna avvika vid årets slut. Tekniska förvaltningen prognostiserar att kunna leverera 120 av 180 vårdplatser under 2019, de 60 kvarvarande platserna beräknas dock levereras under 2020 då förhandling med fastighetsägaren pågår.

7 Effektiv organisation

7:1a Tekniska förvaltningen är en attraktiv organisation som levererar med hög kvalitet

Frisknärvaron är i stort sett den samma som för motsvarande period 2018. Sjuktalet har dock minskat inom Städ och VA och ökat inom Fastighetsdriften. Insatser för att förbättra siffrorna inom fastighetsdriften kommer att starta under maj, bland annat genom insatser från "Chefsstödet".

7:1c Vi utbyter information och kunskaper med varandra

Förvaltningen inväntar utfall från medarbetarundersökningen i höst. Samtliga enheter har regelbundna arbetsplatsträffar där erfarenhets och kunskapsutbyte äger rum. Utöver detta har de olika verksamheterna, driftmöten, ledningsgruppsmöten och avstämningar där information och kunskap utbyts.

7:3a Tekniska nämnden bidrar till en klimatneutral organisation

För att bidra till att uppnå målet arbetar tekniska förvaltningen med sex målsatta mått, ett av dessa tros kunna avvika vid årets slut. "Antal byggprojekt med livscykelanalys vid projektstart ökar". Det kan vara svårt att tillämpa livscykelanalys på grund av projektets art och komplexitet. För projekt där det är lämpligt att genomföra en livscykelanalys kommer detta ske, att genomföra en livscykelanalys på projekt av mindre karaktär medför onödiga kostnader. Därför kan målet om 4 stycken vid årets slut vara svårt att uppfylla.

Ytterligare ett målsatt mått som avviker vid tertial 1 är andelen inköp drivmedel i form av bensin. Teknik och logistik arbetar aktivt och har gjort en längre tid vilket visar sig i det goda utfallet. Fastighet har under årets första månader inte använt gas i den utsträckning förvaltningen eftersträvar, detta då tillgängligheten på gas vart bristande och i många fall medfört 20 km extra körsträcka vid tankning. Med den nya gasstationen i Tumba bör utfallet under året minska. Andelen inköpt drivmedel i form av bensin är för VA-verksamheten 37%. En bakomliggande orsak är att verksamheten har ett par bilar som trots att de är gasbilar inte går att köra på gas utan man måste tanka bensin för att kunna använda bilarna. Förvaltningen ser över åtgärder för att minska förbrukningen och nå målet vid årets slut.

7:4 Ökad ordning och reda

För att bidra till att uppnå målet arbetar tekniska förvaltningen med två målsatta mått, ett av dessa kommer inte kunna få ett trovärdigt utfall. Förvaltningens verksamheter kan uppskatta handläggningstiden av fakturor men systemstöd för att mäta detta finns idag inte. Därför kommer förslaget inför 2020 bli ett målsatt mått som går att mäta och som genom måluppfyllelse ska ge positivt resultat på förvaltningens ekonomi.

3 Ekonomisk uppföljning och analys

3.1 Driftredovisning

Text	UTFALL Jan 19 - April 19	UTFALL Jan 18 - April 18	UTFALL Jan 18 - Mån 13 18	BUDGET	PROGNOS	AVVIKELSEBU DGET - PROGNOS
NÄMND						
Intäkter						
Kostnader	-167	-139	-592	-600	-639	-39
Netto	-167	-139	-592	-600	-639	-39
GEMENSAM VERKSAMHET						
Intäkter	3 811	3 965	11 994	12 483	12 483	0
Kostnader	-4 283	-4 430	-16 822	-14 715	-15 446	-731
Netto	-472	-465	-4 828	-2 232	-2 963	-731
LOKALFÖRSÖ RJN OCH FASTIGHET						
Intäkter	66 829	150 365	491 254	738 571	708 749	-29 822
Kostnader	-271 090	-176 955	-517 197	-736 840	-735 061	1 779
Netto	-204 261	-26 590	-25 943	1 731	-26 312	-28 044
STÄD OCH KONTORSSER VICE						
Intäkter	26 156	21 717	70 854	78 760	80 976	2 216
Kostnader	-26 991	-24 839	-73 687	-78 460	-79 584	-1 124
Netto	-835	-3 122	-2 833	300	1 392	1 092
TEKNIK OCH LOGISTIK						
Intäkter	37 015	36 342	104 966	113 069	110 349	-2 720
Kostnader	-40 179	-35 237	-107 851	-112 869	-109 484	3 385
Netto	-3 164	1 105	-2 885	200	865	665

Text	UTFALL Jan 19 - April 19	UTFALL Jan 18 - April 18	UTFALL Jan 18 - Mån 13 18	BUDGET	PROGNOS	AVVIKELSEBU DGET - PROGNOS
VA- VERKSAMHET						
Intäkter	43 093	42 309	128 231	127 672	126 167	-1 505
Kostnader	-44 648	-44 132	-130 311	-127 672	-128 425	-754
Netto	-1 555	-1 823	-2 080	0	-2 258	-2 259
TOTALT						
Intäkter	176 904	254 699	807 299	1 070 555	1 038 724	-31 831
Kostnader	-387 358	-285 732	-846 460	-1 071 155	-1 068 639	2 516
Netto	-210 454	-31 033	-39 161	-600	-29 915	-29 315

Uppföljning och analys

Nämndadministration

Kostnaderna för arvoden pekar på ett litet underskott mot budget.

Gemensam verksamhet (förvaltningsledning + ekonomienheten)

Förvaltningsledningens prognos för helår ligger på budget. Underskottet syns på ekonomienheten. En tidigare anställning som trainee har nu gått över till en tillsvidareanställning som verksamhetsutvecklare. Den nya internhyresmodell där kommunens verksamhetslokaler ska hanteras av lokalförsörjning och fastighet, innebär ett ökat flöde av fakturor. För att klara av de ökade volymerna har en ekonomiassistent rekryterats.

Lokalförsörjning och fastighet

Prognosen visar i dag ett nettounderskott på 28 mnkr, underskottet på intäktssidan uppvägs av ett överskott på kostnadssidan. Intäktssidans underskott beror till stor del på objekten Samariten och Riksteatern.

Internhyresmodellen:

Eftersom nya interhyresmodellen är beräknad utifrån kommunens lokalinhav 2017, med tillägg av nya lokaler fram till och med 30 augusti 2018, har det skett vissa förändringar av lokalinhavet både vad det gäller lokaler kommunen hyr in och själv äger.

Inom internhyresmodellen kommer därför Lokalförsörjning och fastighet att fakturera ca 47 mnkr mindre än vad som beräknats utifrån 2017 års lokalinhav. Av dessa står Samariten (Tumba sjukhem) för 28 mnkr. Övrigt bortfall är lokaler kommunen avvecklat på grund av uppsägningar, rivningar,

etc (15,3 mnkr). Förvaltningarna har per delår 1 lämnat över lokaler till lokalbanken motsvarande en intäkt på cirka 3,7 mnkr.

Lokaler som kommunen antingen hyrt in eller byggt efter 30 augusti 2018 ligger utanför internhyresmodellen och beräknas utifrån självkostnaden för specifik lokal. Intäkterna för dessa lokaler beräknas bli 28,9 mnkr under 2019.

Externa hyresgäster (ej kommunal verksamhet):

Hos Riksteatern, som kommunen äger och hyr ut, räknar vi med ett intäktsbortfall på 13,3 mnkr. Detta eftersom överenskommelse om ny hyresnivå inte nåtts. Riksteatern deponerar idag hyran och vår bedömning i dagsläget är att det kommer gälla hela årshyran.

Summering intäkter:

Prognosen för intäkter på lokalförsörjning och fastighet hamnar på 708,7 mnkr

* hyresintäkter 697,3 mnkr (för fördelning, se tabell nedan)

* tidsskrivning i projekt 5,7 mnkr

* interna beställningar 4,2 mnkr

* försäkringsersättning 1,5 mnkr

Totalt räknar lokalförsörjning och fastighet med en minskad hyresintäkt på 31,4 mnkr under 2019 jämfört mot budget.

Budget 2019 i mnkr	728,7
Minskade intäkter Samariten	- 28 ,0
Minskade intäkter inom internhyresmodellen	- 15,3
Lokalbanken	- 3,7
Deponerad hyra av Riksteatern	-13,3
Tillkommande lokaler efter 30/8 2018	28,9
Prognos T1 2019	697,3

Kostnader

Trots att lokaler avvecklats av kommunen syns inte kostnadsminskningen i prognosen för delår 1. Deponering av kostnadshyra för Samariten, en fastighet som ägs av Sterner Stenhus påverkar kostnaderna. Vår bedömning i dagsläget är att vi under 2019 kommer att deponera hyra på 23 mnkr.

Lokalbank

Vård- och omsorgsförvaltningen, Arbetsmarknad och vuxenutbildningsförvaltningen samt Socialförvaltningen har lämnat sju lokaler med en totalarea på 2347 kvm till lokalbanken. Lokalförsörjning och fastighet har fortfarande kvar kostnaderna för inlämnade objekt så länge som inte ny hyresgäst hittas eller lokalen avyttras. Kostnaderna 3,7mnkr täcks av den budgeterade kostnaden för lokalbanken, som är 13mnkr.

Städ- och kontorservice

Ekonomin för helheten ser bra ut. Ett överskott i förhållande till budget är att förvänta. Överskottet beror på tillkommande nya objekt under första delåret samt att några städobjekt inte räknades med i med budgetarbetet, vilket nu påverkar resultatet positivt. Fakturor har gått ut vid senare tillfälle.

Dee ökade intäkterna medför också ökade kostnader för personal samt övriga driftkostnader och förbrukningsmaterial. Det ska också nämnas att en del av de ökade personalkostnaderna har sin bakgrund i relativt hög korttidsfrånvaro vid årets början och därmed ökade kostnader för vikarier.

Viss osäkerhet råder kring entreprenörskostnader då dessa kan bli högre än budget, lite beroende på utfallet och strävan att genomföra storstädningar och periodisk golvvård med egen personal och i vissa tillfällen låta extern entreprenör utföra dessa arbeten. Högre kostnader för förbrukningsmateriel (hygienprodukter) kan komma uppstå då dessa artiklar numera ingår i den löpande kostnaden för daglig städning.

Teknik och logistik

Verksamheten uppvisar vid delår en prognos om ett överskott för året om knappa en miljon i förhållande till budget. Viss osäkerhet ligger i överskottets storlek då vintersäsongen 2018/2019 ännu ej är slutgiltigt reglerad samt att intäkterna och kostnader för transportcentralens verksamhet har svajat något i förhållande till budget.

För fordon/maskin och verkstad löper verksamheten på enligt fastlagd plan, dock är vissa inköp och investeringar av fordon och maskiner försenade på grund av diverse administrativa bekymmer i samband med kommunens byte av finansiell part vid fordonsinvesteringar. Detta kan medföra behov av att flytta investeringsmedel till år 2020. Dessa förseningar kan också påverka resultatet för verksamheterna.

För transportcentralens har det i samband med budgetarbetet och så småningom även faktureringen, främst till utbildningsförvaltningen, har det varit en hel del bekymmer med rätt underlag för intäkter och därmed kostnader. Detta innebär att transportcentralens budget för år 2019 ligger ca 2 miljoner under budget. Netto är dock oförändrat. Ovanstående har också medfört att enhetens intäkter släpar en del vid delår 1.

VA

VA-verksamhetens prognos indikerar ett negativt resultat för helåret 2019. Det är några större poster som avviker från budget.

Stockholm Vatten och Avfall har meddelat att man räknat fel och priset per kubikmeter vatten har justerats, från 2,63 kronor per kubikmeter till 2,51 kronor per kubikmeter. Kostnaden för inköp av vatten bedöms därför minska med 865 tkr. Volymen inköpt vatten har minskat jämfört med samma period föregående men ligger i nivå med budget. Intäkterna från debiterad volym

vatten ligger något under budget och volymen debiterat vatten är något lägre än föregående år.

Vi ser att det så kallade NIS-direktivet får följder på verksamhetens kostnader. Målet med NIS-direktivet och den svenska lagstiftningen är att förbättra informationssäkerheten i de samhällsviktiga tjänsterna, däribland distributionen av dricksvatten. Vi måste stärka vår förmåga att förebygga och hantera störningar i informationssäkerheten, säkerhet eller kontinuitet annars riskerar att äventyras. Det vill säga säkra nätverks- och informationssystem. Den ekonomiska påverkan är att ta fram rutiner för detta och implementera nya arbetssätt samt kostnader för serverdrift för de kritiska verksamhetssystemen. Arbete pågår men vi har i nuläget svårt att bedöma när vissa kostnader kommer och hur stora de blir.

En kostnad som ökat jämfört med föregående år är inköp av massor och tipp av massor, det vill säga det material som vi schaktar upp och det som vi fyller igen gropar med. Det är flera delar i den ökade kostnaden, dels att kostnaden för att tippa massorna ökat kraftigt, dels att vi inte kan återanvända lika mycket massor så vi behöver köpa in nya massor och dels att vi har haft en hög arbetstakt under första tertialen. Ett arbete pågår för att handla upp tippning och hämtning av massor som används i våra schakter.

LTA-pumpstationer, det vill säga villa-pumpstationer, har tidigare konterats som en investeringskostnad men eftersom kostnaden per station understiger ett prisbasbelopp är det inte en investering enligt kommunens definition. Detta innebär att vi kommer att få en driftkostnad för att köpa in stationer som inte är budgeterad.

Kapitalkostnaderna ser ut att öka mer än budgeterat då vi har två stora projekt, VA-utbyggnad Kagghamra och överföringsledningarna i Grödinge, som med största sannolikhet kommer aktiveras under året. Beroende på när på året detta kan ske så blir påverkan på driftkostnaderna olika.

Personalbudgeten antas vara enligt budget. Vi har budgeterat för en utökning av antalet tjänster och rekrytering har påbörjats.

Övriga delar av verksamheten följer budget med mindre avvikelser i både positiv och negativ riktning.

Åtgärder med anledning av budgetutfallet

Lokalförsörjning och fastighet

De faktorer som påverkar det negativa nettoutfallet på verksamheten beror till stor del på tvistigheter gällande inhyrning av Samariten och uthyrning av Riksteatern. Förhandlingar pågår mellan parterna och vi har svårt att i nuläget bedöma när vi kan nå ett resultat.

Städ- och kontorservice

Ett flertal aktiviteter har redan startat för att effektivisera och undanröja tidigare beskrivna osäkerhetsfaktorer och på så sätt skapa de bästa förutsättningarna för en ekonomisk stabilitet och träffsäkra prognoser. På sikt kommer också en viss omflyttning av personal inom städservice äga rum då verksamheten strävar efter att "lägga" ut ett antal städobjekt på extern entreprenör, dels i syfte att skapa förutsättningar för en flexibilitet inom städverksamheten som i dag inte finns och därtill skapa förutsättningar för bästa möjliga utväxling av kommunens skattemedel.

VA

De ökade kostnaderna för NIS-relaterade åtgärder och LTA-stationer kommer av lagstiftning och redovisningskrav varför den negativa påverkan inte går att undvika. I alla delar kommer verksamheten arbeta med kontinuerlig uppföljning och att utföra arbetena så effektivt som möjligt.

Vi behöver som alltid följa inköpta och debiterade volymer dricksvatten som har en stor påverkan på va-verksamhetens ekonomi. En konsekvens som vi ser för kommande år är att VA-taxan kommer behöva ökas till följd av de ökade kostnaderna som verksamheten har.

3.2 Investeringsredovisning

Uppföljning och analys fleråriga investeringsprojekt

Lokalförsörjning och fastighet

6063 Ny daglig verksamhet Annexet Brunnaskolan.

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019. Ny beräknad projektstart är 2021. Osäker placering av byggnaden.

6064 Fsk Albyberget Nybyggnation

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019. Ny beräknad projektstart är 2022.

6065 Hacksjö skjutbana

Nybyggnation av skjuthall för pistolskytte. Produktion pågår och projektet beräknas färdigställas maj 2019

6066 Skyddsrum under Falkbergskolan

Ett nytt skyddsrum ska byggas, upphandling av projektet pågår.

6067 Riksteatern

Avtalsförhandling pågår. När avtalsförhandlingen är klar kommer projektet att startas.

6068 Grindtorp o Kvarnhagsskolan

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019. Ny beräknad projektstart 2022.

6069 Fsk Ametisten Upprustning

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019.

6070 Fsk Anemonen Upprustning

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019. Ny beräknad projektstart är 2020.

6071 Kärsby Sporthall Upprustning

Omklädningsdel, sporthall och utemiljö ska upprustas. Projektering pågår och projektet beräknas färdigställas augusti 2020.

6072 Systemstöd för rithantering

Projektet avser ett systemstöd för rithantering.

6073 Köksombyggnation Karlavagnen

Upphandling pågår, anbudspris jämförs med budget.

Projektet beräknas färdigställas under 2019.

6074 Köksombyggnation Björkstugan

Upphandling pågår, anbudspris jämförs med budget.

Projektet beräknas färdigställas under 2019.

6075 Köksombyggnation Eklidskolan

Befintligt kök är fuktskadat, i dagsläget är omfattning och åtgärder okända.

Tilläggsbudget om 1 500 tkr kommer att behövas, ansökan om tilläggsäskande kommer att göras. Projektet beräknas färdigställas under augusti 2019.

6085 Riksten Skola Nr 2 Nybyggn

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019. Ligger i Detaljplan 6. Ny beräknad projektstart är 2021.

6086 Nya Hallundaskolan KoFs lokaler

Projektet är pausat.

6087 Rikstens Sporthall o Idrottsytor

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019. Ligger i Detaljplan 6. Ny

beräknad projektstart 2021.

6102 Fsk Riksten Nr 5 Nybyggnation

Projektet beräknas inte påbörjas under 2019. Eventuellt placeras byggnaden på annan plats.

6102 Resurscenter Alhagsvägen

Arbetsmarknads- och Vuxenutbildningsförvaltning beställde uppförande av ett nytt resurscenter, dagligverksamhet i Fittja. Diskussion med Arbetsmarknads- och Vuxenutbildningsförvaltningen pågår för att eventuellt nyttja dessa medel till befintlig daglig verksamhet i Näktergalen. Projektet har ej startat men beräknas påbörjas under 2019.

6104 Förskolan Måsen

Förskolan Måsen är en av de 13 förskolorna som tidigareläggs för åtgärd. Den tidigare förskolan är riven. Efter utvärdering av inkomna anbud avbröts första upphandlingen, ny upphandling har gjorts. Kontraktsskrivning planeras i maj och projektet beräknas färdigställas under 2019/2020.

6105 Botkyrka Cricketanläggning

Kultur- och fritidsförvaltningen har beställt en cricketanläggning i Norsborg med två planer och tillhörande servicebyggnader med funktionerna kansli/förråd/kafeteria/omklädningsrum, arenabelysning och läktarsektion. Området behöver även inhägnas för att planerna inte ska vandaliseras och för att de skall kunna skötas på hållbart sätt. Projektet har genomförts i nära samarbete med nationella förbund, lokala föreningar och intresserade kommuner. Medlen avser endast byggnad. Markjobben är färdiga och projektering av byggnaden pågår, beräknad sluttid är augusti 2019.

6106 Björkhaga Sporthall, nyetablering

I samband med att nya Björkhagaskolan byggs så byggs också en ny sporthall i Björkhagaskolan. Beställningen av Björkhaga sporthall kommer från Kultur- och fritidsförvaltningen. Tekniska förvaltningen samordnar nyetableringen av både Björkhagaskolan och sporthallen. Projektering pågår.

6107 Ridanläggning Skrefsta

Värme och ventilation i stora ridhuset är eftersatt och kräver akuta åtgärder, arbete med dessa pågår. Projektering beräknas pågå fram till hösten 2019, projektet beräknas färdigställas under 2020.

6111 Rödstu Hage

Kultur- och fritidsnämnden beslutade 2015-12-07 i ett inriktningsbeslut att inleda upprustning av Rödstu Hages idrottsplats till en 360 meters friidrottsanläggning med hopp och ansatsbanor. I mål och budget 2019 beviljades en tilläggsbudget på 8 500 tkr.

Vid en kompletterande geoteknisk undersökning konstateras att pålning behövs

för servicehuset, detta innebär ökning av budget är nödvändig och en tilläggsbudget på 2 000 tkr äskas. Den kompletterande undersökningen utfördes då tidigare undersökning inte gjorts på just den plats där byggnaden ska stå och man ville säkerställa markens egenskaper.

Total prognos beräknas nu till 45 000 tkr. Projektet kommer färdigställas under hösten 2019.

6112 Broängens sporthall, modernisering

Projektet avser modernisering av befintlig sporthall. Produktionen är igång, etapp 1 är färdig och etapp 2 är pågår. Vid start av vissa åtgärder såsom sanering och pålning, upptäcktes att omfattningen av arbete kommer bli större än tidigare beräknat. Detta innebär att en tilläggsbudget om 4 000 tkr äskas. Projektet beräknas färdigställas under augusti 2019.

6113 Brunna IP, upprustning

Projektet avser upprustning av byggnader kring Brunna IP, projektet är färdigställt.

6114 Näktergalen, evakueringslokal

En tillfällig lokal eller paviljonglösning för Daglig verksamhet enligt LSS ska ersätta befintlig lokal i Näktergalen fram till dess att en ny lokal kan tas i anspråk. Tillfällig paviljong planeras etablera i Alby gård. Projekt 6114 hör ihop med projekt 6154. Projekteringsarbete pågår gällande DP och bygglov. Projektet beräknas färdigställas 2019/2020.

6115 Tumba Torg, anpassning av lokaler

Investeringsprojekt gällande anpassningar/förbättringar i Socialpsykiatriska enhetens lokaler vid Tumba torg. Förhandling pågår med fastighetsägaren om hyresavtal.

6117 Servicebostad ombyggnation

I investeringsplanen för byggprojekt beviljades vård- och omsorgsnämnden medel under 2017 för ombyggnation av servicebostad inom LSS i syfte att utöka antalet serviceboendeplatser. Projektet är avbeställt från Vård- och omsorgsförvaltningen.

6118 Vård och omsorgsboende Vårsta

Nybyggnation av vård- och omsorgsboende. Projektets totalbudget har korrigerats med index för 2018. Korrigeringen hanterades i mål och budget 2018. Framtagning av förfrågningsunderlag pågår. Preliminär färdigställandetid 2021.

6119 Nya Hallundaskolan

Projektet är vilande/pausat just nu. Utbildningsförvaltningen håller på med en utredning för att säkerställa deras behov innan kommunen går vidare och vet vilken lösning som förespråkas.

6121 Gullvivans förskola, 6122 Vallmons förskola, 6123 Opalens förskola

Rivning och nybyggnation av förskolor. För Gullvivan pågår produktions- och projektering, tid för fastighetsreglering kvarstår. Preliminär sluttid är höstterminen 2020.

För Vallmon och Opalen pågår produktionsarbete och båda beräknas färdigställas under hösten 2019.

Till följd av ökat behov och försening av de tre planerade förskolorna föreligger risk för att utbildningsförvaltningen inte kan erbjuda förskoleplatser i områden Hallunda/Norsborg samt Alby. För att motverka detta har man utökat förskolan Vitsippan med 80 platser, utökning har skett genom att nytt våningsplan etableras på befintlig förskola. Paviljongerna i Alby kommer också att användas till evakuering i samband med att förskolorna Staren och Svalan byggs.

6145 Banslättsskolan utbyggnad

Kommunfullmäktige beslutade (Dnr KS/2017:91 §210) enligt utbildningsnämnden förslag att tillföra medel för utbyggnation av Banslättsskolan till följd av att tillfälliga bygglov för paviljongerna på skolgården upphör. Idag har skolan två separerade lokaler från skolan (paviljonger) på skolgården. Paviljongerna ligger på tillfälligt bygglov tom 2019-03-30. Projektet ska ersätta paviljongerna med en permanent byggnad. För tillfället arbetar man med ansökan om bygglov på befintlig detaljplan samt ansökan om förlängd avvecklingsplan för paviljong med tillfälligt bygglov. Beräknas färdigställas under 2021.

6147 Storstretsskolan anpassning träningsärskola

Delar av Storstretsskolans lokaler ska anpassas för träningsärskolan. Produktionsarbete pågår och åtgärderna beräknas vara klart under hösten 2019.

6148 Upprustning Ekvägen

Ett nytt kontorshus planeras och projektering och utredning för ny lokalisering pågår. En tilläggsbudget på 30 000 tkr har beviljats i mål och budget 2019. Då ytan har ökat från ca 1400 kvm till ca 2000 kvm behöver budget revideras. Extern kalkylators kostnadsbedömning inväntas, efter detta räknas tilläggsbudget fram. Beräknas färdigställas 2020.

6149 Nytt kommunhus

Arbete med att säkerställa projektets kostnadsbedömning, leverans från delprojektet aktivitetsbaserat arbetssätt och nuvarande projekttidplan pågår. Projektet beräknas färdigställas under 2023.

6150 Förskola Riksten nr.4

Projektet avser nybyggnation av förskola i Riksten. Projektet har ej startats, beräknas färdigställas 2023.

6154 Resurscenter, ersätter Näktergalen

Beställningen innebär att bygga om och anpassa Alby Gårds lokaler för Arbetsmarknads- och Vuxenutbildningsförvaltningens verksamhet. På grund av högt kulturhistoriskt värde kan bygglov eventuellt inte beviljas för att bygga om lokalerna. Nya tomter och lösning av evakuering på Näktergalens nuvarande tomt kommer att ses över. Projektets tidplan kommer att förskjutas, omfattningen är i dagsläget osäker. Beräknas färdigställas under 2020.

6155 Ersättningsboende Silverkronan

Socialförvaltning har boenden som är inhyrda hos äldreboendet Silverkronan, Tumba. Dessa boende kan inte bo kvar på Silverkronan och behöver därför nytt boende. Ny kostnadsbedömning om 26 000 tkr har överlämnats till Socialförvaltningen i 2017-års budgetunderlag. Utredningsarbete för lämplig tomtplacering alternativ lämplig inhyrning pågår. Projektet beräknas färdigställas under 2021.

6156 Boende komplexa vårdbehov

Unga klienter hos Socialförvaltningen som har komplexa vårdbehov behöver boende. En ny kostnadsbedömning om 26 000 tkr överlämnades till Socialförvaltningen i 2017-års budgetunderlag. Lokaliseringsarbetet pågår. Utredningsarbete för lämplig tomtplacering alternativ lämplig inhyrning pågår.

6158 Ramavtalsupphandling förskolor

Avser projekteringsmedel samt akuta åtgärder utöver budgeterat planerat underhåll för 13 förskolor i norra Botkyrka. Inom projekt nr 6158 har också geoteknisk undersökning samt miljöteknisk markundersökning utförts. Projekteringsarbete pågår.

6169 Idavall

Projektet avser att uppföra socialboende/träningslägenheter om fyra stycken lägenheter åt Socialförvaltningen. Projektet är färdigställt och kommer att slutredovisas under 2019.

6170 Hågelby upprustning

Projektet avser underhåll och upprustning av Hågelby Gård. Beställningen kommer från UBAB. Annonsering av etapp 1 är klar och upphandlingsprocessen pågår. Projektering med konsultgruppen har startats för resterande del av projektet. En tilläggsbudget på 65 000 tkr har beviljats i mål och budget 2019.

6171 Allégården

Projektet avser anpassning och ombyggnation för att uppfylla arbetsmiljöverkets krav på vård- och omsorgsboenden. Projektet startade 2014/15 och har drabbats av ett flertal problem och motgångar längs vägen. 2016 togs beslut att fortsätta på den inslagna vägen att bygga om det befintliga boendet som har varit mycket populärt bland boende, anhöriga och personal.

Efter problem att få igång en entreprenad så startade under 2018 nuvarande entreprenad med mål att vara klara under 2019. Entreprenaden bedömdes som tidskritisk så tid var och är den viktigaste parametern i projektet. Under entreprenaden har ett antal problem tillstött. Problemen har sin orsak i dåligt genomförd byggnation då när Allégården ursprungligen utfördes. Relationshandlingar överensstämde inte heller med egentligt utförande. Sammantaget har detta lett till en stor kostnadsökning som varit nödvändig för att garantera en säker boendemiljö. Under 2018 har budgeten ökat genom tilläggsäskanden. Produktion pågår och projektet beräknas färdigställas under oktober 2019.

6173 Gruppboende (Sandstugan)

Investeringsmedel finns för att ersätta icke fullvärdiga gruppboendestäder. Projekteringsarbete har startats med hänsyn till Vård- och omsorgsförvaltningens önskemål om modulutförande. Projektering och framtagning av bygglovshandlingar pågår. Beräknas färdigställas mars 2020.

6183 Falkbergsskolan, upprustning

Ny skola uppförs och byggs ihop med renoverade delar till en total yta om ca 4 500 kvm Skolan blir en fyrparallellig 6 – 9 skola och beräknas ha skolplatser för ca 450 elever. Upphandling pågår. Evakueringen beräknas vara färdigställd våren 2019 och nybyggnationen beräknas färdigställas under 2021.

6186 Hågelbyparken

Avser fler fasta toaletter och parkbelysning. Projektet har ej startat.

6193 UBAB

Avser utbyte av ruttna slipers och utjämning av ytan på besöksparkering Lida fritidsgård, Asfaltering vid Subtopias entré samt ny gatubelysning. Projektet har ej startat.

6196 Förskolan Vitsippan

Förskolan byggs ut med ytterligare en våning. Projektet är färdigställt och kommer att slutredovisas under 2019.

6197 Fsk Duvan Nybyggnation

Projektet är avbeställt, entreprenören kräver på grund av detta att Botkyrka Kommun ersätter deras nedlagda kostnader.

6200 Förskola Vega, Riksten

Nybyggnation av förskola inom etapp 4. Ny beställning från UF har inkommit, där man ökar antalet platser från 120 till 160 förskoleplatser. En tilläggsbudget på 15 578 tkr har beviljats i mål och budget 2019. Projektet har ej startats.

6206 Björkhaga skola

Avser om- och nybyggnation. En ny kostnadsbedömning har gjorts och finns

med i 2018-års budgetunderlag. Den totala kostnadsbedömningen uppgår till 333 000 tkr. Den första upphandlingen avbruten, efter utvärdering av inkomna anbud konstateras att kostnadsnivån ligger utanför de ekonomiska ramarna för projektet. I dagsläget pågår en förstudie och tidigare projektering och kostnadsbedömning detaljgranskas. Detta för att säkra upp omfattningen och för att säkerställa att projektet ryms inom beviljad budget. Tidplan ses över.

6209 Vård och omsorgsboende

En ny kostnadsbedömning har överlämnades till Vård och omsorgsförvaltningen i 2018-års budgetunderlag. Den totala kostnadsbedömningen uppgick till 148 000 tkr. Projektet har ej startat, preliminär färdigställandetid beräknas till 2023.

VA

6280 Storstretens vattentorn

För att kunna ta Storstretens vattentorn i drift för vattenförsörjningen i Tumba-Storstreten behöver betongskador åtgärdas och den bristfälliga bassängen renoveras. För att kunna genomföra åtgärderna behöver också den gamla beläggningen i bassängen hanteras som förorenade massor vilket medför högre kostnader.

Förfrågningsunderlag publicerades första gången i maj 2018 men vi fick inga anbud. Därefter arbetades förfrågningsunderlaget om från en totalentreprenad till en generalentreprenad och några kompletterande utredningar utfördes. Där efter skickades förfrågan ut igen. Alla anbud som inkom översteg budget varför upphandlingen just avbrutits och ett omtag ska ske.

6281 Infrastruktur för fjärrläsning av vattenmätare

Projektet syftar till att bygga ut infrastrukturen för att få automatisk datainsamling från alla vattenmätare. VA-verksamheten avser att använda avsatta medel för projektet för att bygga ut infrastruktur för fjärravläsning av de mätare som Stockholm Vatten och Avfall äger och som mäter inköpt vattenvolym till kommunen.

6282 Dagvattenanläggning Riksten

För att kunna fortsätta utbyggnaden av Riksten behöver dagvattnet hanteras både lokalt och i en samlad anläggning. Detta projekt avser den samlade anläggningen med syfte att rena dagvatten så att ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna för yt- eller grundvatten sker. Anläggningen är också tänkt att kunna hantera översvämningsrisker i området.

Under 2017 så har det gjorts en förprojektering med tillhörande avrinningsberäkningar, reningsberäkningar och rönnätsberäkningar. Under hösten 2018 genomfördes geotekniska undersökningar som ett underlag inför detaljprojekteringen som påbörjats under 2019.

Försvarmakten har kompletterat sin utredning om PFAS i området och denna

visar att den del där dammanläggningen ska placeras är fri från PFAS-förening och numera inte ingår i det område som tidigare fredats. Dock ska ytan mellan PFAS-föreningen och dagvattendammarna även rymma en huvudgata som förbinder Friluftsstaden med Pålmalmsvägen. Utredning pågår som ska visa om dammanläggningens placering i förprojekteringen kan behållas.

6284 Dagvattenhantering norra Botkyrka

Projektet omfattar omhändertagande och rening av dagvatten som idag leds ut orenat i Albysjön som utgör primär skyddszon för östra Mälaren. Med öppna dagvattenlösningar och nya parkmiljöer ska grönområden som idag inte utnyttjas till sin fulla potential omvandlas till välbesökta platser där vattnet är integrerat i stadsbilden och bidrar till att lyfta stadsdelarna.

Projektet är uppdelat i två delprojekt, Fittja dagvattenparker och Alby Äng dagvattenpark. Investeringen omfattar både tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Budgeten för tekniska förvaltningens del är totalt 150 500 000 kronor.

Ett principförslag för Fittja dagvattenparker, Lottalund och Fittja äng, togs fram under våren 2018 och detaljprojektering och ett färdigt FU ska vara klart i juni 2019. Detta är en försening från ursprunglig tidplan orsakad av att levererade handlingar inte har hållit önskad kvalitet gällande parkdelarna, dimensionering av systemet behövde ses över samt att ett omtag måste göras för att möta budget för parkanläggningen. För att uppnå önskat resultat för projekteringen och minimera riskerna i utförandefasen har kommunen förstärkt den interna projektorganisationen med resurser från Gata/Park och med en extern projekteringsledare.

Entreprenadsarbetena bedöms kunna starta i slutet av 2019 och anläggningen beräknas stå klar december 2021. Alltför stora ytterligare förseningar kan få konsekvenser för sökta bidrag och att anmälan till Länsstyrelsen om vattenverksamhet måste göras om.

Delprojektet Fittja dagvattenparker beviljades under 2018 bidrag från Boverket för "Grönare städer". Det beviljade bidraget avser vissa poster i projektet, till exempel gräsytor och planteringar, och blev totalt 23 800 000 kronor. Av dessa har 11 944 757 kronor betalats ut under hösten 2018. Preliminärt har bidraget fördelats så att va-verksamheten fått 77 procent och resterande 23 procent har gått till stadsmiljöenhetens verksamhet.

Alby Dagvattenpark: Projektering av Alby dagvattenpark ska handlas upp under 2019, Utförandet beräknas starta i slutet av 2021 och vara färdigställt i december 2023.

6287 Kagghamra

Kagghamra är en del av va-utbyggnaden i Grödinge. VA-utbyggnaden i Kagghamra har inte fortskridit enligt ursprunglig plan men är nu i sitt

slutskede.

Projektets komplexitet med stora bergvolymmer och grundvattentillströmning har medfört att entreprenadkostnaden ökat jämfört med ursprunglig budget. För att minska riskerna med bergshanteringen i projektet har entreprenaden sedan den 1 april 2018 genomförts mot löpande räkning där alla kostnader verifieras. Vid samma tidpunkt ökades också resurserna i projektet för att entreprenaden skulle kunna färdigställas enligt reviderad tidplan.

Förändringarna som gjordes bidrog till en bättre framdrift i projektet och utbyggnaden av ledningarna blev klar innan nyår 2018/2019. Dock återstår en hel del återställningsarbeten som kommer genomföras under våren 2019 tillsammans med driftsättning av ledningsnätet.

Driftsättningen av ledningsnätet i Kagghamra har blivit försenat då första etappen av överföringsledningarna (projekt 6289) inte kunnat godkännas på grund av att dricksvattnet inte varit tjänligt förrän i månadsskiftet januari/februari 2019. Driftsättningen av ledningsnätet i Kagghamra har startats men är tidskrävande.

Vi hoppas att va-nätet kan driftsättas i slutet på maj så fastigheterna kan börja ansluta. Vattenprovtagning pågår i området men det tar några veckor då vi måste spola och ta prover områdesvis. Den kvarstående återställningen av tippytor, etableringsytor mm kommer nog att ta lite längre tid att färdigställa.

En viss osäkerhet finns fortfarande beträffande slutkostnad för projektet då det är mycket olika återställningar som kvarstår och det är svårt att sätta en siffra på detta.

Innan projektet kan avslutas behöver det ske en särskild förhandling om stadsnätskostnader som VA hittills betalat, cirka 1,7 miljoner kronor.

6288 Sibble

Sibble är en del av va-utbyggnaden i Grödinge. Detaljutredning pågår i Sibble för att inventera och ta reda på befintliga anslutningsförhållanden. De flesta fastigheterna är redan anslutna till kommunalt avlopp varför projektet till största delen handlar om att bygga ut vattenledningar. I Sibble finns flera samfälligheter och gemensamma lösningar som komplicerar en del.

Detaljprojektering och utredning pågår och beräknas bli klart till sommaren 2019. Här väntar vi med prognos tills vi utrett och projekterat klart.

Kostnadsbedömningen är avhängig på vilka teknikval vi gör vid genomförandet. Bedömningen i nuläget är att kostnaden för projektet kommer att bli lägre än budget då enbart vattenledning anläggs och det är mindre omfattande renovering av spillvattenledningar som ska ske.

Entreprenadupphandling bedöms ske sommaren 2019. Byggstart kan då ske under 2019 och planeras att vara färdigställt under 2020.

6289 Överföringsledningar

Överföringsledningar Grödinge är en del av va-utbyggnaden i Grödinge där Kagghamra och Sibble ska förses med kommunalt vatten och avlopp. Anläggningen av överföringsledningarna har delats i två etapper där etapp 1 går från Eldtomta till Kagghamra och etapp 2 går från Vårsta till Tyskbotten.

Entreprenaden för etapp 1 har dragit ut på tiden, den sista tiden på grund av att vattenproverna inte blev godkända förrän i månadsskiftet januari/februari 2019. Nu är en godkänd slutbesiktning genomförd. I projektet kvarstår några oklarheter beträffande ekonomin där vi inte är eniga med entreprenören gällande begärda extra allmänna kostnader. Deras begäran är nu 800 000 kr. Prognosen för projektet är osäker på grund av detta.

Det behövs också en särskild förhandling om stadsnätskostnader som VA hittills betalat, cirka 3,5 miljoner kronor.

Anbudsgivare för etapp 2 av överföringsledningen är antagen och projektet rivstartade under slutet av februari 2019. Hittills har etapp 2 gått bättre än förväntat men prognosen kvarstår då det är många tekniska svårigheter kvar som skapar lite osäkerhet.

6285 VA-utbyggnad Skårdal

Tekniska nämnden beslutade 2018-02-12 (§10) att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att starta ett projekt med syfte att bygga ut allmänt vatten och avlopp till Skårdal och utöka verksamhetsområdet att omfatta fastigheterna i området. I samband med delårsrapport 1 beslutades om en budget på 4,5 miljoner kronor för de cirka 900 meterna ledningsdragning för att kunna ansluta 26 fastigheter.

Projektering är färdigställd och vi planerar för genomförandet av projektet. Anläggningen kommer ske i egen regi vilket är positivt bland annat ur ett kompetensförsörjningsperspektiv. Bedömningen är att projektet kan avslutas under 2020.

6279 Dagvattenanläggning Hans Stahles väg

Botkyrkas blå värden är kommunens vattenprogram som syftar till att skapa naturliga ekosystem i sjöar, vattendrag och hav och god tillgång på rent grundvatten. I åtgärdsprogrammet för de blå värdena pekas ytan vid Hans Stahles väg i Tumba ut som lämplig för en dagvattenanläggning med syfte att rena dagvatten från närsalter och miljögifter innan det når Tumbaån och Tullingesjön.

I projektet har det under hösten 2018 påbörjats en förstudie för att kunna avgöra om en anläggning på platsen kan fylla sitt syfte och hur den i så fall ska utformas. Förstudien är slutförd och en analys av slutsaterna pågår.

6291 Dagvattenanläggning Tuna industriområde

Botkyrkas Blå Värden är kommunens vattenprogram som syftar till att skapa naturliga ekosystem i sjöar, vattendrag och hav och god tillgång på rent

grundvatten. Sjön Aspen i Botkyrka kommun har efter länsstyrelsens statusbedömning klassats till otillfredsställande vad gäller den ekologiska statusen. Dagvatten från Tuna industriområde släpps orenat ut i en våtmark som ligger i direkt anslutning till sjön. Med anledning av detta vill Botkyrka kommun planera för en effektivare dagvattenhantering och dagvattenrening i området.

I projektet har det under hösten 2018 påbörjats en förstudie för att kunna avgöra om en anläggning på platsen kan fylla sitt syfte och hur den i så fall ska utformas. Förstudien har redovisats under första kvartalet 2019 tillsammans med en miljöteknisk utredning och analys inför fortsatt arbete pågår.

6293 Dagvattenanläggning Storvretsparken

Botkyrkas Blå Värden är kommunens vattenprogram som syftar till att skapa naturliga ekosystem i sjöar, vattendrag och hav och god tillgång på rent grundvatten. I Storvretsparken planeras en dagvattenåtgärd så att dagvattnet kan renas och bidra till ökad robusthet mot klimatförändringar.

Under hösten 2018 genomfördes en förstudie i egen regi för att studera utformning och vilken nytta som kan skapas med en förändrad dagvattenhantering.

6283, 6295 Dagvattenanläggning Segersjön, Uttran och Utterkalven

Botkyrkas Blå Värden är kommunens vattenprogram som syftar till att skapa naturliga ekosystem i sjöar, vattendrag och hav och god tillgång på rent yt-och grundvatten. Som en åtgärd för att minska övergödningen i Segersjön, Uttran och Utterkalven har två stycken dagvattenanläggningar detaljprojekterats under våren 2019. Byggstart för dammarna blir sannolikt under 2020.

Teknik och logistik

Då administrativa problem kring rutiner och dokument för kommunens nya samarbetspartner avseende finansiering av fordonsinvesteringar (Handelsbanken) har så här långt året förflutit inte investeringar i planerad omfattning kunna genomförts. Med stor sannolikhet kommer beviljade investeringsmedel för 2019 att begäras överflyttade till år 2020.

Uppföljning och analys årliga investeringsprojekt

Lokalförsörjning och fastighet, städ och kontorservice samt teknik och logistik

Projekt	Budget 2019	Prognos 2019	Ack utfall	Avv Riktv- Progn	Avv Riktv - Utf
3036 Buss 944	-2 000	-2 000	0	0	0
3037 Buss 942	-1 500	-1 371	-1 371	129	129
3038 Buss 941	-1 500	-1 500	0	0	0
3204 Inventarier Städverksamhet	-750	-750	-49	0	0
3214 Filmbuss Obj. 30789	-700	-700	0	0	0
3xxxBuss 30932	-686	-686	0	0	0
3273 Buss 30936	-686	-686	0	0	0
3xxx Redskapstraktorer	-1 000	-1 000	0	0	0
3801 Fastighetsnät	-4 000	-4 000	-151	0	0
3802 Tillgänglighet	-3 000	-3 000	-295	0	0
3803 Sba-Projektet Åtgärder	-4 000	-1 000	0	3 000	3 000
3805 Förvärv av bostadsrätter	-10 000	0	0	10 000	10 000
3808 Energisparåtgärder	-5 000	-5 000	-1 330	0	0
3812 Utbyte Av Larm	-3 000	-3 000	-1 557	0	0
3815 Markinvesteringar Utegårdar	-1 691	-1 691	-367	0	0
3816 Övervakningskameror	-1 000	-1 000	0	0	0
3826 Reinvesteringar	-55 000	-55 000	-15 364	0	0
3833 Ventilationsombyggnader	-15 000	-15 000	-2 693	0	0
Summa	-110 513	-97 384	-23 176	13 129	13 129

3036 Buss 944

Bussen avses att köpas in under året.

3037 Buss 942

Bussen har köpts in och levererats i början av året.

3038 Buss 941

Bussen avses att köpas in under året.

3204 Inventarier Städverksamhet

Inventarierna avses köpas in under året

3214 Filmbuss 30789

Filmbussen avses att köpas in under året.

3xxx Buss 30932

Bussen avses att köpas in under året.

3273 Buss 30936

Bussen avses att köpas in under året.

3xxx Redskapstraktorer

Redskapstraktorerna avses att köpas in under året.

3801 Fastighetsnät

Verksamhetsområde IT/e avser att vidareutveckla infrastrukturen för den trådlösa datakommunikationen inom Botkyrka kommun. Det innefattar två områden, dels att modernisera den centrala infrastrukturen dels att utöka omfattningen inom skolförvaltningens alla grund- och gymnasieskolor. Arbetena avser fortsatt komplettering och utbyggnad av fastighetsnätet. Smärre åtgärder har gjorts hittills under 2019. Ansvaret för genomförandet ligger på kommunens IT-enhet.

3802 Tillgänglighetsanpassning

Projektet avser att bygga bort brister i tillgänglighet. Tillgänglighetsanpassningar pågår ständigt både i ombyggnadsprojekt och i enskilda anpassningar. Inventering för nya tillgänglighetsdatabasen pågår och kommer att medföra kostnader för anpassningar efter inventeringen.

Under första tertialet har fyra verksamheter inventerats, däribland Tumbascenen och Botkyrka vuxenutbildnings samtliga lokaler. Därutöver har vallokalernas sidoentréer inventerats och åtgärder besiktigats i samband med uppdateringar i TD. Åtgärder har under första tertialet utförts för cirka 295 tkr på bland annat Cirkus Cirkör, en förskola och sidoentréer till vallokaler. Prognosen för fortsatta åtgärder löper enligt plan.

3803 Systematiskt Brandskyddsarbete

Investeringsmedlen används under året till åtgärder efter brandsyner och förbättringar av brandskyddet.

3805 Förvärv av bostadsrätter

Tekniska nämnden har för året fått medel för att under året kunna köpa bostäder för Socialförvaltningen och Vård- och omsorgsförvaltningen behov. För närvarande finns inga förvärv planerade.

3808 Energisparåtgärder

Lokalförsörjning och fastighet arbetar kontinuerligt med att sänka energiförbrukningen i kommunens fastigheter. Arbetet har fortsatt med utfasning av direktverkande el på de få objekt som fortfarande har direktverkande el. Vi installerar återvinning alternativt byter ventilation så att vi tar vara på värmen ifrån ventilation.

Vi monterar solceller på t.ex. äldreboenden för att kompensera komfortkyllan som vi installerar samt för att de boende ska få ett bättre inneklimat på sommaren. Ofta är våra gamla undercentraler kraftigt överdimensionerade och drar onödigt mycket energi så där gör vi också byten samt installerar ny styrutrustning för att spara energi och få ett bättre inneklimat. Till och med april har projektet arbetat upp 1,3 mnkr, prognos är 5 mnkr.

3812 Utbyte av larm

Ett antal av kommunens larm/passagesystem är i behov av uppdatering med både ny programvara och i vissa fall även ny hårdvara på grund av att den förväntade livslängden är uppnådd, men framförallt för att det saknas reservdelar. Nya brandlarm respektive inbrottslarm installeras löpande. Till och med april har projektet belastats med 1,5 mnkr.

3815 Markinvesteringar utegårdar

Utegårdar skolor och förskolor renoveras och förbättras med bidrag från Boverket.

3816 Övervakningskameror

1 mkr är avsatt för att investera i ny övervakningsutrustning. Övervakningsutrustning installeras i samarbete med i huvudsak utbildningsförvaltningen då behov uppstår.

3826 Reinvesteringar

Tekniska nämndens investeringsbudget har tillförts ett anslag om 55 miljoner kronor för reinvesteringar i verksamhetsfastigheter under 2019. Anslaget är i huvudsak avsett att användas för planerat underhåll av lokaler. Medlen används i enlighet med reglerna för komponentavskrivningar. Prognosen är att beviljade medel kommer att utnyttjas.

3833 Ventilationsombyggnader

Ventilationsåtgärder är kopplade till energibesparingar samt anpassningar i byggnader där verksamhetens förändringar medfört behov av ventilationsförbättringar. Åtgärderna som görs är att vi går in och anpassar/byter ventilation så att anläggningarna skall klara av dagens krav som är hårdare än de var när byggnaderna uppfördes. Det är också fler elever i skolorna idag än det var tidigare. Fokus 2019 ligger på att renovera ventilationen på Brunnaskolan.

VA

Projekt	Budget 2019	Prognos 1 2019	Ack utfall	Avvikelse Riktv 2019 - Prognos	Avvikelse Riktv 2019 - utfall
3906 Uppgradering Avlopps-pumpstationer	-1 500	-1 500	-211	0	0
3917 Sektionering Och Ventiler	-1 000	-1 000	-195	0	0
3918 Betongrep. Vårsta V-Torn	-3 392	-3 392	-325	0	0
3919 Serviser	-2 000	-2 000	-379	0	0
3920 Lta-Pumpar	0	0	-30	0	0
3921 Mindre Investering Va-Anläggningar	-5 000	-5 000	-101	0	0
3940 Va Förnyelse Ledningsnät	-14 000	-4 500	-30	9 500	-9 500
3963 Va Vattravägen	0	-1 000	-577	-1 000	1 000
3964 Va Huddingev Etapp 2	0	-4 000	-2 973	-4 000	4 000
3965 Va Odlingvägen	0	-2 500	-1 252	-2 500	2 500
3966 Va Lavendelvägen	0	-2 000	-1 213	-2 000	2 000
Summa	-26 892	-26 892	-7 287	0	0

3906 Uppgradering av pumpstationer

Projektet syftar till att uppgradera de cirka 60 pumpstationer som finns för vatten och avlopp. Under 2019 är planen att tre pumpstationer ska uppgraderas

3911 Huvudvattenledning Tumba (Alby-Tullinge)

Projektet är inte påbörjat och bedöms inte genomföras under 2019.

3917 Sektionering och ventiler

Projektet syftar till att sätta nya ventiler och byta ut gamla med bristfällig funktion för att kunna minska antalet drabbade abonnenter vid driftproblem på vattenledningsnätet.

3918 Vårsta vattentorn

Projektet initierades för att reparera betongskador på Vårsta vattentorn eftersom lösa bitar ramlat ned och riskerat att skada människor. Dessutom behövde PCB-fogar tas bort då de inte längre är tillåtna. Åtgärderna syftade till att göra det säkert för allmänhet och personal att vistas vid vattentornet, men för att ta det i drift behöver ytterligare utredning ske kring tornets nivå och styrning.

Ett första förfrågningsunderlag publicerades i maj 2018 men inga anbud inkom. En omarbetning av förfrågningsunderlaget gjordes från en totalentreprenad till en utförandeentreprenad. Det möjliggjorde att arbetet upphandlades via ramavtal och kunde påbörjas under 2018.

När arbetet påbörjades visade det sig att det utanpåliggande stenmaterialet är

av marmorsten som inte är frostbeständigt. För att skapa en säker plats så hjälper det alltså inte att bara laga där ytan gått sönder och ramlat ned utan hela ytan skulle behöva bytas. Ett sådant arbete inryms inte inom denna entreprenad utan ett skyddsnät monteras för att säkra lösa stenar som riskerar ramla ned. På grund av vintern fick vissa arbeten skjutas upp till våren så färdigställande blir under maj. Budgeten beräknas hållas.

VA-verksamheten initierar under 2019 en utredning för att ta fram ett beslutsunderlag kring vattentornet i Vårstas framtid. Har vi behov av det ur ett vattenförsörjningsperspektiv (i nuläget används det inte) och vad behöver då göras för att det ska kunna tas i drift.

3919 Mindre utbyggnad av va-anläggningen, serviser

Investeringen avser mindre utbyggnader av servisledningar, främst i samband med förtätningar och avstyckningar. Syftet är att möjliggöra för byggnationer att ansluta till vatten och avlopp.

Tidigare har även inköp av LTA-stationer till nya installationer ingått som investeringar men på grund av kommunens definition av investeringar kommer LTA-stationerna belasta driftbudgeten från 2019. En LTA-station uppfyller inte det kriteriet om att kostnaden ska överstiga ett prisbasbelopp.

3921-3939 Mindre investeringar i va-anläggningar

Syftet med investeringen är att underhålla anläggningarna och förnya delar med bristande funktion. Medel för de mindre investeringarna är årligen återkommande.

3940 - 3966 Förnyelse av VA-ledningar

Förnyelse av VA-ledningar har en total budget på 14 miljoner kronor för 2019. Under året är planerat för 9 olika delprojekt varav 4 stycken har påbörjats. Arbetet utförs både i egen regi och med hjälp av ramavtalsentreprenörer.

3963 VA Vattravägen

3964 VA Huddingevägen etapp 2

3965 VA Odlingsvägen

3966 VA Lavendelvägen

Bilaga 1	Total budget	Total Prognos	Total utfall	Avv Tot budg	Avvikelse	Riktvärde 2019	Prognos 2019	Ack utfall
Projektnamn				- prognos	budget utfall			
6063 Ny daglig verksamhet om 782m2, Annexet Brunnaskolan.	-50 000	-50 000	0	0	50 000	-5 000	0	0
6064 Fsk Albyberget Nybyggnati	-72 900	-72 900	0	0	72 900	-1 000	0	0
6065 Hacksjö Skjutbana Tef	-2 200	-2 200	0	0	2 200	-2 200	-2 200	0
6066 Skyddsrum under Falkbergsskolan	-31 000	-31 000	0	0	31 000	-5 000	-5 000	0
6067 Riksteatern	-10 000	-10 000	0	0	10 000	-10 000	-10 000	0
6068 Grindtorp O Kvarnh.Skolan	-39 400	-39 400	0	0	39 400	-5 000	0	0
6069 Fsk Ametisen Upprustning	-78 100	-78 100	0	0	78 100	-5 000	0	0
6070 Fsk Anemonen Uppr	-73 700	-73 700	0	0	73 700	-5 000	0	0
6071 Kärsby Sporthall Uppr	-23 400	-23 400	-80	0	23 320	-23 400	-10 000	-80
6072 Systemstöd Rithantering	-3 000	-3 000	0	0	3 000	-1 000	0	0
6073 Köksomb. Fsk Karlavagnen	-8 000	-8 000	-87	0	7 913	-8 000	-8 000	-87
6074 Köksomb. Fsk Björkstugan	-8 000	-8 000	-131	0	7 869	-8 000	-8 000	-131
6075 Köksomb. Eklidsskolan	-8 000	-9 500	-259	-1 500	7 741	-8 000	-9 500	-259
6085 Riksten Skola Nr2 Nybyggn	-398 500	-398 500	0	0	398 500	-3 000	0	0
6086 Nya Hallundaskolan Koflok	-113 000	-113 000	0	0	113 000	-2 000	0	0
6087 Riksten Sporth O Idrytor	-77 000	-77 000	0	0	77 000	-1 000	0	0
6102 Resurscenter Alhagsvägen	-34 000	-34 000	0	0	34 000	-2 000	0	0
6104 Förskolan Måsen	-85 125	-85 125	0	0	85 125	-40 125	-40 125	0
6105 Botkyrka Cricketanläggning.	-4 500	-4 500	-403	0	4 097	-2 000	-4 500	-236
6106 Björkhaga Sporthall, Nyet	-68 700	-68 700	0	0	68 700	-2 740	-2 740	0
6107 Ridanläggning Skrefsta	-20 000	-20 000	-125	0	19 875	-5 000	-5 000	0
6111 Upprustning Rödstu Hage	-43 000	-45 000	-9 018	-2 000	33 982	-33 000	-36 171	-2 518
6112 Broängens Sporth. Modern.	-22 000	-26 000	-21 546	-4 000	454	-11 500	-9 172	-6 037
6113 Upprustn Brunn IP	-14 410	-14 410	-3 197	0	11 213	-7 100	-11 213	0
6114 Näktergalen Evak	-11 000	-11 000	0	0	11 000	-3 000	-3 000	0
6115 Lokalanp. Tumba Torg	-4 500	-4 500	0	0	4 500	-2 500	-4 500	0
6117 Ombygg Servicebostad Vof	-6 000	-6 000	0	0	6 000	-5 881	0	0
6118 Vob I Vårsta	-148 000	-148 000	0	0	148 000	-9 000	-4 000	0
6119 Hallundaskolan Nybyggn	-236 228	-236 228	0	0	236 228	-3 000	-3 000	0
6121 Fsk Gullvivan Nybyggn	-75 000	-75 000	-2 273	0	72 727	-25 000	-25 000	0
6122 Fsk Vallmon Nybyggn	-75 000	-75 000	-13 708	0	61 292	-55 000	-75 000	-5 706
6123 Fsk Opalen Nybyggn	-75 000	-75 000	-23 764	0	51 236	-55 000	-75 000	-17 418
6145 Banslättskolan Utbyggnad	-70 000	-70 000	-1 117	0	68 883	-5 000	-5 000	-320
6147 Storstvretsk Anpass Tränsär	-46 800	-46 800	-30 529	0	16 271	-23 400	-45 716	-10 745
6148 Ekvägen Upprustning	-40 000	-40 000	-1 014	0	38 986	-36 000	-15 000	-356
6149 Kommunhus Nybyggn.	-645 000	-645 000	-5 176	0	639 824	-28 100	-28 100	-910
6150 Rikstens Förskola Nr 4	-67 700	-67 700	0	0	67 700	-700	0	0
6154 Resurc. Ers Näktergalen	-33 000	-33 000	-1 222	0	31 778	-28 744	-10 000	-111
6155 Ers. Silverkronan	-25 812	-25 812	0	0	25 812	-1 000	0	0
6156 Boende, Komplexa Vårdbeho	-26 204	-26 204	0	0	26 204	-1 000	0	0
6158 Ramavtalsupphand Fsk	-14 200	-14 200	-8 502	0	5 698	-1 000	-1 000	-604
6169 Idavall	-10 000	-10 000	-9 287	0	713	-3 014	-1 383	-644
6170 Hågelby Upprustning	-105 000	-105 000	-3 615	0	101 385	-30 000	-30 000	-175
6171 Allégården	-285 000	-285 000	-159 962	0	125 038	-41 371	-148 710	-28 551
6173 Sandstugan	-26 000	-26 000	-499	0	25 501	-15 874	-10 000	-48
6183 Falkbergsskolan Upprustni	-197 000	-197 000	-23 014	0	173 986	-80 000	-80 000	-14 047
6186 Invest. Hågelbyparken Ab	-1 000	-1 000	-455	0	545	-700	-1 000	-455
6193 Invest. Upplv Botk Ab	-1 800	-1 800	-250	0	1 550	-1 200	-1 800	-250
6196 Fsk Vitsippan Nybyggn.	-3 000	-3 000	-1 810	0	1 190	-3 000	-3 000	-953
6197 Fsk Duvan Nybyggnation	-4 000	-4 000	-118	0	3 882	-4 000	-118	-118
6200 Förskola Riksten	-75 678	-75 678	-1 745	0	73 933	-5 000	0	0
6206 Björkhaga Skola	-323 600	-323 600	-24 990	0	298 610	-80 830	-10 000	-1 697
6209 Äldreboende	-148 000	-148 000	0	0	148 000	-3 000	0	0
Summa	-4 067 457	-4 074 957	-347 896	-7 500	3 719 561	-747 379	-741 948	-92 457

Avv Riktvärde 2019
- ack utfall
5 000
1 000
2 200
5 000
10 000
5 000
5 000
5 000
23 320
1 000
7 913
7 869
7 741
3 000
2 000
1 000
2 000
40 125
1 764
2 740
5 000
30 482
5 463
7 100
3 000
2 500
5 881
9 000
3 000
25 000
49 294
37 582
4 680
12 655
35 644
27 190
700
28 633
1 000
1 000
396
2 370
29 825
12 820
15 826
65 953
245
950
2 047
3 882
5 000
79 133
3 000
654 922

Bilaga 2	Total budget	Total Prognos	Total utfall	Avv tot Budget	Avvikelse	Riktvärde 2019	Årets prognos	Ack utfall	Avv Riktvärde 2019
Projektnamn				- prognos	budget utfall				- ack utfall
6279 Va Hans Stahlesv. Dagvatt	-4 290	-4 290	113	0	4 403	-540	0	-18	522
6280 Storvretens Vattentorn	-12 000	-12 287	-2 607	-287	9 393	-10 847	-7 500	-1 243	9 604
6282 Dagvattenrening Riksten	-18 000	-18 000	-1 184	0	16 816	-7 000	-7 000	-121	6 879
6283 Va Segersjö Dagvattenanl.	-2 800	-2 800	-528	0	2 272	-2 500	-800	-358	2 142
6284 Va Dagv.Hant Norra Botkyr	-150 500	-150 500	6 179	0	156 679	-47 200	-3 000	-630	46 570
6285 Va-Utbyggnad Skårdal	-4 500	-4 500	-211	0	4 289	-1 500	-4 000	-4	1 496
6287 Kagghamra Va-Ledning	-90 000	-110 000	-108 757	-20 000	-18 757	-5 000	-1 243	-8 300	-3 300
6288 Sibble	-53 900	-53 900	-171	0	53 729	-20 000	-20 000	-47	19 953
6289 Överföringsledn. Grödinge	-108 900	-108 900	-71 144	0	37 756	-34 952	-37 756	-15 871	19 081
6293 Va Storvretsparken Dagv.	-5 200	-5 200	0	0	5 200	0	-200	0	0
6295 Va Utterkalven Dagvatten	-4 000	-4 200	-473	-200	3 527	-3 000	-800	-248	2 752
6297 Va Tuna Ind.Omr Dagvatten	-4 500	-4 500	-290	0	4 210	-2 500	-1 000	-290	2 210
6XXX Malmsjön dagvattenanläggning	-3 350	-3 350	0	0	3 350	-350	-500	0	350
6XXX Huvudledning Tumba	-25 000	0	0	25 000	25 000	-1 000	0	0	1 000
Summa	-486 940	-482 427	-179 073	4 513	307 867	-136 389	-83 799	-27 130	109 259



3

Genomlysning av projektet Allégården (TEF/2018:306)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar för egen del:

1. Tekniska nämnden godkänner åiterrapporteringen och översänder tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse med tillhörande bilaga till kommunstyrelsen som svar på kommunstyrelsens anmodan om extern genomlysning av projektet.

Tekniska nämndens förslag till kommunstyrelsen:

2. Tekniska nämnden anmodas att fortlöpande åiterrapportera progressionen av Allégårdsprojektet till kommunstyrelsen.

Bakgrund

Kostnaden för projektet Allégården har under 2018 ökat starkt och tilläggsäskande gjordes i december 2018. I samband med tilläggsäskandet uppdrogs att genomföra extern genomlysning av projektet. För att genomlysning av projektet har en extern part gått igenom handlingar i projektet, intervjuat tidigare deltagare i projektet samt gjort en sammantagen bild av projektet som grund för ett framtida lärande. Effekter av ingånget tilläggsavtal för att vinna tid kommenteras i ärendet.

Sammanfattning

Rapporten ger en översikt över projektets historia och är kritisk över hanteringen i projektet på ett antal punkter. Rapporten syftar till ett lärande och rekommendationerna från rapporten kommer att tas in i det fortsatta utvecklingsarbetet med projektmodellen samt i arbetet med framtida projekt.

Parallellt med rapporten har redan projektorganisationen inklusive uppföljningen för projekt Allégården förändrats. Rapporten rekommenderar en tydlig milsten mellan projektering och produktion, vilket är normalt förfarande i en samverkansentreprenad. De tillkommande kostnader projektet har drabbats av för att förstärka bärande delar av byggnaden hade dock inte kunnat undvikas med en tydlig milsten mellan projektering och produktion.

2019-05-21

Dnr TEF/2018:306

Ärendet

Rapporten beställdes i november 2018 av dåvarande förvaltningschef för att säkerställa att bristerna i projektet Allégården skulle användas som lärande för organisationen och framtida projekt. Rapporten ger en tydlig bild över vad som behöver förbättras i kommande projekt. Tekniska förvaltningen tar med sig rekommendationerna från rapporten in i det fortsatta utvecklingsarbetet med projektmodellen samt i arbetet med framtida projekt.

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2019-04-24 reviderad 2019-05-20.

Rev 2019-04-24
2019-05-20

TEF/2018:306

Referens
Frank ReneboMottagare
Tekniska nämnden

Genomlysning av projekt Allégården

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar för egen del:

1. Tekniska nämnden godkänner åiterrapporteringen och översänder tjänsteskrivelse med tillhörande bilaga till kommunstyrelsen som svar på kommunstyrelsens anmodan om extern genomlysning av projektet.

Tekniska nämndens förslag till kommunstyrelsen:

2. Tekniska nämnden anmodas att fortlöpande åiterrapportera progressionen av Allégårdsprojektet till kommunstyrelsen.

Bakgrund

Kostnaden för projektet Allégården har under 2018 ökat starkt och tilläggsäskande gjordes i december 2018. I samband med tilläggsäskandet uppdrogs att genomföra extern genomlysning av projektet. För att genomlysning av projektet har en extern part gått igenom handlingar i projektet, intervjuat tidigare deltagare i projektet samt gjort en sammantagen bild av projektet som grund för ett framtida lärande. Effekter av ingånget tilläggsavtal för att vinna tid kommenteras i ärendet.

Sammanfattning

Rapporten ger en översikt över projektets historia och är kritisk över hanteringen i projektet på ett antal punkter. Rapporten syftar till ett lärande och rekommendationerna från rapporten kommer att tas in i det fortsatta utvecklingsarbetet med projektmodellen samt i arbetet med framtida projekt.

Parallellt med rapporten har redan projektorganisationen inklusive uppföljningen för projekt Allégården förändrats. Rapporten rekommenderar en tydlig milsten mellan projektering och produktion, vilket är normalt förfarande i en samverkansentreprenad. De tillkommande kostnader projektet har drabbats av för att förstärka bärande delar av byggnaden hade dock inte kunnat undvikas med en tydlig milsten mellan projektering och produktion.

Ärendet

Rapporten beställdes i november 2018 av dåvarande förvaltningschef för att säkerställa att bristerna i projektet Allégården skulle användas som lärande

2019-04-24

Dnr TEF/2018:306

Rev 2019-05-20

för organisationen och framtida projekt. Rapporten ger en tydlig bild över vad som behöver förbättras i kommande projekt. Tekniska förvaltningen tar med sig rekommendationerna från rapporten in i det fortsatta utvecklingsarbetet med projektmodellen samt i arbetet med framtida projekt.

Projektorganisationen för Allégården ändrades redan innan rapporten från genomlysningen färdigställdes för att nå en bättre projekthantering. Ekonomiavstämningar görs fortlöpande veckovis vid möten med entreprenören. Arbetet med att hitta bästa ekonomiska tekniska lösning fortskrider.

Projektet har varit otursdrabbat och oförutsägbara kostnader har infallit, men det kan dock inte förnekas att projektet i ett tidigt skede borde ha fått en annan inriktning och att detta orsakades av ett antal dåliga underlag för beslut i början av 2016.

Rapporten pekar på att projektet i den senaste entreprenaden inte på ett bra sätt följt den vanliga formen för ett samverkansprojekt. Avstegen gjordes direkt vid projektuppstart och är dokumenterat i ett tilläggsavtal. Avstegen att genomföra projektering i parallell med uppstart av produktion gjordes för att i tid klara att leverera vårdplatser – det vill säga projektet prioriterade parametern Tid. Prioriteras tid leder det normalt till att kostnad eller kvalitet får stå tillbaka. Det är dock viktigt att notera att de problem med bristande hållfasthet i betongkonstruktionen som har drabbat projektet under ombyggnationen inte hade kunnat undvikas med en tydlig milstenspassage mellan projektering och produktion.

Tvärtom - hade projektering gjorts helt klar innan produktion påbörjats så hade projekteringen gjorts baserad på befintlig information och den dåliga hållfastheten i betongkonstruktionen hade då inte uppmärksammats förrän efter projektering när produktionen inletts – då med ytterligare tillkommande omprojekteringskostnader jämfört med utfallet i dagsläget. Troligtvis har den tidiga upptäckten av problem med tegelväggarna och bristande hållfasthet hos bjälklagen lett till mindre omfattning av omprojektering. Tidsmässigt hade det i bägge fallen varit olämpligt att avbryta projektet. Kostnaderna för den tillkommande stålförstärkningen av bärande konstruktioner hade därmed tillkommit även om projektet hade genomförts med en traditionell milsten mellan projektering och produktion.

Frank Renebo
Tf teknisk direktör

Bilaga: Genomlysning/utredning Allégården vård & omsorgsboende



GENOMLYSNING/UTREDNING ALLÉGÅRDEN
VÅRD & OMSORGSBOENDE

BOTKYRKA KOMMUN

Innehållsförteckning

1. UPPDRAGET	1
2. BAKGRUND	2
3. SAMMANFATTNING	2
4. UNDERLAG FÖR UTREDNINGEN	3
4.1. Dokumentation.....	3
4.2. Intervjuer	3
5. PROJEKTMODELL & ORGANISATION	4
5.1. Styrgrupp	4
5.2. Projektägarskap.....	4
5.3. Förvaltnings- & nämndansvar	5
5.4. Intern projektledning/Extern projektledning.....	6
5.5. Projektmodell.....	7
5.6. Tidigare revisionsrapporter	7
6. TIDSAXEL.....	7
7. VÅR BEDÖMNING.....	9
8. SÄRSKILDA BRISTER ATT BEAKTA	11
9. ALLMÄNNA REKOMMENDATIONER	14
10. REKOMMENDATIONER I PÅGÅENDE ALLÈGÅRDSPROJEKT	15
11. LÄRANDE TILL PROJEKT NYTT KOMMUNHUS OCH KOMMANDE PROJEKT	15
11.1. Jämförelse med projekt Nytt kommunhus.....	16
12. SLUTSATSER.....	16

1. UPPDRAGET

Initialt beställer Botkyrkas tekniska förvaltning (TeF) en genomlysning av om- och tillbyggnadsprojektet Allégården, vård och omsorgsboende. Tidigare förvaltningschef har, 2018-11-26, bett Leda Snygg AB om en extern genomlysning av projektet från dess start till nuläge. Botkyrka vill ha en bild av beslutsprocessen, en tidsaxel för projektet samt en genomlysning av hur projektet har bedrivits. Fokus ska särskilt ligga på att identifiera ett lärande kopplat till utfallet för att undvika liknande utveckling i kommande fastighetsprojekt i kommunen.

Under utredningens genomförande har Botkyrka genomfört en omorganisation i ledningen av TeF och även i nämndbeslut uppdaterat uppdragets inriktning och omfattning: *"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 åiterrapporteras till nämnden senast 2019-03-31."* Den nya inriktningen i uppdraget medför en något större omfattning och djup i analysen än det initiala uppdraget från förvaltningschefen.

2. BAKGRUND

Efter arbetsmiljöverkets beslut 2014 om att vitesförelägga kommunen för det fall att bristerna i lokalerna inte blir åtgärdade senast den 31 december 2018 och efter två olika förstudier av externa parter initieras Allégårdsprojektet vid ett första styrgruppsmöte 2015-11-18 med en initial investeringsbudget på 65 MSEK. I dagsläget ligger prognosen i projektet på 285 MSEK. Mycket har hänt under projektets löptid mellan 2014 - 2019. Ett par olika förstudier har legat till grund för projektet och ett antal olika upphandlingar har genomförts, avtalsupplägg har ändrats, entreprenörer har bytts ut och på förvaltningen har man bytt beslutsfattare ett par gånger under projektets löptid. Stora förändringar i projektets omfattning och justeringar i slutprodukt har också genomförts även om antalet boendeplatser och kapacitet för verksamheten (hyresgästen) är i stort densamma som i projektets inledning.

Det har senare i projektet visat sig att relationshandlingar ej stämt överens med utförd konstruktion från det initiala bygget 1966. Ett antal ytterligare faktorer har också markant påverkat tidplan och budget vid olika tidpunkter. Brister i bl.a. dränering, saneringsbehov, tak- och bärande konstruktioner har visat sig för svaga. Om alla dessa faktorer hade varit kända och/eller belysts för beslutsfattare i projektets inledning är det vår bedömning att en ombyggnation av fastigheten troligtvis aldrig varit aktuell.

Den politiska ledningen ifrågasätter nu den ekonomiska utvecklingen i projektet och nuvarande prognos och Botkyrka behöver en genomlysning som kan ligga till grund för beslut om hur projektet ska hanteras framöver och även skapa förutsättningar för ett lärande för kommande, nära förestående, projekt för nytt kommunhus samt generellt inför framtiden.

3. SAMMANFATTNING

Det är viktigt att belysa att det är utmanande att penetrera alla delar i ett projekt av denna storlek och omfattning och som dessutom pågått under drygt 5 år. Samtidigt är det på sin plats att belysa att det är lätt att vara efterklok och att det i en utredning när fakta finns på bordet är lätt att dra slutsatser som kan ha varit svåra att dra för de individer som varit aktiva i projektet och dessutom haft många andra åtaganden parallellt.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det under projektets gång uppdragats ett antal såväl oförutsägbara som förutsägbara faktorer som alla på olika sätt påverkat utfallet i projektet negativt. Utredningen kommer belysa att många av dessa faktorer var kända, alternativt fanns med i tjänstemännens bedömningar tidigt i projektet, men av okänd anledning inte presenterades för beslutsfattare.

Ett antal av dessa faktorer beskrivs mer detaljerat i utredningen men utöver dessa så finns det anledning att i slutändan lägga mest fokus på verksamhetens generella förmåga, organisation och

process för att bedriva större fastighetsprojekt. Hade förmågan och organisationen funnits och byggprocessen fungerat bättre i kommunen hade kontrollen i projektet säkerligen varit bättre och kommunikationen till och mellan beslutsfattare tydligare.

Otydlig ansvars- och rollfördelning mellan de, i detta projekt, två berörda förvaltningarna och relationen mellan rollerna som hyresgäst (beställare/kravställare) och fastighetsägare (leverantör) samt ansvaret mellan tjänstemän och politik har även det varit intressant att utvärdera särskilt eftersom kommunens revisorer under åren återkommit till liknande slutsatser som dras i denna utredning. Otydlig ansvars- och rollfördelning mellan intern och extern projektledning har också haft en påverkande faktor för resultatet och den löpande uppföljningen av projektet.

Den ekonomiska utvecklingen från den initiala budgeten på 65 MSEK till dagens prognos på 285 MSEK framstår självfallet som makaber. Särskilt då antalet boendeplatser inte ökat i större mening. Däremot kan det vara på sin plats att lyfta att det ombyggnadsprojekt som initierades med en stram budget och relativt låg ambitionsnivå nu utvecklats till en fastighet med nybyggnadsstandard där fastigheten i praktiken är helt moderniserad. Med andra ord har de problem som projektets ställts inför medfört en markant kravglidning som också motsvaras i kostnadsutvecklingen. Vår bedömning är att kalkylen som låg till grund för budget á 65 MSEK aldrig skulle presenterats för politiken då den var vilseledande.

4. UNDERLAG FÖR UTREDNINGEN

En stor mängd skriftlig dokumentation och arbetsmaterial har av tekniska förvaltningen tillgängliggjorts utredningen. Överlag finns mycket information sparad-

4.1. Dokumentation

- Mötesprotokoll (Styrgruppsmöten, projektmöten, byggmöten)
- Beslutsdokumentation (Nämndprotokoll, beslut- samt tjänsteskrivelser)
- Studier/rapporter etc
- Kalkylunderlag
- Förfrågningsunderlag
- Anbud
- Diverse kommunikation & arbetsmaterial (mail, dokument etc)

4.2. Intervjuer

Som komplement till dokumentationen har ett antal intervjuer genomförts med ett antal nyckelpersoner i projektet för att etablera en större förståelse för projektet i allmänhet, händelseförloppet samt för att identifiera faktorer som påverkat resultatet.

- Tidigare förvaltningschef TeF fram till 2018
- Intern projektledare TeF
- Initial styrgruppsordförande samt förvaltningschef på VON
- Extern projektledare/Projekteringsledare

- Projektchef nuvarande entreprenör
- Tidigare Förvaltningschef TeF fram till 2016
- Fastighetschef Botkyrka samt ombud i samverkansentreprenaden och i dagsläget tf. Förvaltningschef TeF

5. PROJEKTMODELL & ORGANISATION

Kommunen har en projektmodell som ska följas. Modellen har inte följts ordentligt i projektet och roller och ansvar har varit otydliga. Under intervjuer och samtal har det framkommit att projektmodellen sällan följs och att det finns stora behov av en revidering av modellen då den anses vara föråldrad. Kommunens externa revisorer har sedan 2013 regelbundet slagit ner på lokalförsörjningsprocessen och den handlingsplan som togs fram efter revisionen 2013 var alltjämt inte fullt implementerad vid PWC's revision av lokalförsörjningsprocessen i mars 2017.

Det är vår bedömning att det generellt har funnits otydlighet och osäkerhet kring roller och ansvar i projektet och att det medfört en bristande uppföljning samt att det i sig skapat förutsättningar för den negativa utvecklingen i projektet på grund av lågt ansvarstagande och dålig uppföljning.

Projektet har använt olika entreprenadformer, där första entreprenaden fick avbrytas. Det är i sammanhanget värt att lyfta att bryta avtal inte är vanligt förekommande inom byggbranschen. I försök nummer två i samverkan med nuvarande entreprenör finns det också brister, framförallt med kostnadsstyrning. Att upphandla med olika entreprenadformer kräver olika projektuppbbyggnader och olika organisationer hos beställaren. Vi bedömer att kommunen misslyckats med att styra upp den första totalentreprenaden och valde i nästa skede entreprenad i samverkansform. Dessa två olika entreprenadformer kräver olika organisation och här har kommunen inte varit proaktiva och anpassat organisationen efter de olika uppläggen.

5.1. Styrgrupp

Styrgruppen leddes initialt av förvaltningschefen för vård och omsorg. I juni 2016 integreras projektet i befintlig styrgrupp för ytterligare ett antal fastighetsprojekt med samma inriktning och ordförandeskapet tas över av tekniska förvaltningen.

Vård och omsorgsförvaltningen nämner i samtal och intervjuer att de ifrågasätter varför de ansvarar för styrgruppen i ett fastighetsprojekt. Kommunens revisorer har även belyst detta i sina rapporter och lägger fokus på samma fråga. Det är vår bedömning att styrgruppens ordförande borde varit från tekniska förvaltningen redan från projektets början. När sedan styrgrupperna slås ihop tar tekniska förvaltningen över ansvaret och säkerligen nås samordningsvinster men en uppenbar risk är att respektive projekt då inte erhållit den uppmärksamhet som krävs för en ordentlig uppföljning på grund av att mindre tid läggs på respektive projekt.

5.2. Projektägarskap

Projektägarskapet har varit otydligt. Man kan tolka valet av initial ordförande från vård och omsorgsförvaltningen som att projektägarskapet legat där initialt. Med denna tolkning kan man

ifrågasätta varför ägarskapet av ett fastighetsprojekt legat placerat i vård och omsorgsförvaltningen/nämnden? Rimligen är tekniska förvaltningen/nämnden bäst lämpad och rätt organisation att följa upp och driva ett fastighetsprojekt. Vård och omsorgsförvaltningen är hyresgäst och bör agera beställare, verksamhetsexperter och kravställare. Tekniska förvaltningen är fastighetsägare och bör rimligen ta ansvar för fastighetsprojekt, även detta ett ämne som de externa revisorerna upprepade gånger återkommit till de senaste åren.

5.3. Förvaltnings- & nämndansvar

Ansvarsfördelningen mellan vård och omsorgsförvaltningen och tekniska förvaltningen har varit otydlig. Inledningsvis (med ovan tolkning av ordförandeskapet) i projektet äger vård och omsorgsförvaltningen projektet genom sitt ordförandeskap i styrgruppen, i mitten av 2016 samordnar kommunen styrgruppen med ytterligare ett par parallella projekt i samma segment och tekniska förvaltningen tar över ansvaret för styrgruppen.

För en kommun kan det vara utmanande att separera rollerna som hyresgäst och fastighetsägare eftersom man i realiteten är både och inom ramen för samma organisation. Oaktat denna utmaning är det avgörande för att lyckas etablera en fungerande lokalförsörjningsprocess att dessa roller är tydliga och att ansvaret är tydligt fördelat de båda emellan. Förhållandet är lättare att tydliggöra när kommunen hyr fastigheter av privata aktörer men det är precis lika viktigt att processen fungerar på samma sätt för de fastigheter som kommunen själv äger och förvaltar. Det är lika viktigt att respektive nämnds ansvar tydliggörs i lokalförsörjningsprocessen och att även nämnderna ikläder sig rollerna som hyresgäst och fastighetsägare, ett alternativ för att hjälpa till att tydliggöra detta skulle vara att placera fastighetsansvaret i ett separat kommunalägt bolag eller att sälja delar eller hela beståndet till privata aktörer. Att helt avyttra det kommunala beståndet kan vara förknippat med risker och kan medföra att kommunen tappar kontroll över fastighetsförsörjningen samt framtida kostnader.

En beskrivning eller ett exempel där rollerna och ansvarsfördelningen mellan hyresgäst och fastighetsägare var tydliga skulle kunna se ut enligt följande:

Projektet Allégården initieras när hyresgästen (Vård och omsorgsförvaltningen) får ett förläggande av arbetsmiljöverket att lokalerna inte lever upp till dagens krav. Hyresgästen vänder sig då till fastighetsägaren (tekniska förvaltningen) och uppmärksammar dem på problemet. Fastighetsägaren utreder förutsättningarna för att komma till rätta med problemet och kommer tillbaka och meddelar att det innebär en hyresgästanpassning för att anpassa fastigheten till de krav som föreligger. Hyresgästanpassningen kommer medföra en investering och således en ökad hyresnivå. Hyresgästen har då valet att acceptera höjningen eller hitta nya ersättningslokaler för sin verksamhet. I detta fall accepterar hyresgästen den nya föreslagna hyresnivån och ett avtal upprättas mellan parterna. Med avtalet som säkerhet erhåller fastighetsägaren efter politiska beslut en investeringsbudget och initierar ett projekt för att bygga om eller ersätta fastigheten. Om det under projektets gång dyker upp kostnadsökningar i likhet med detta projekt så får fastighetsägaren bära ansvaret för dessa. I en kommunal kontext där kommunen är både hyresgäst och fastighetsägare som i detta fall får kostnadsökningen initialt hanteras på förvaltningsnivå. Om hyresgästen inte accepterar att omförhandla avtalet till en högre hyresnivå får frågan hanteras mellan nämnderna och i det fall nämnderna inte kan komma överens för att ta beslut så skickas frågan vidare till kommunstyrelsen som får besluta om hyresnivån ska

justeras eller investeringen finansieras på annat sätt med kommunala medel utan att påverka ekonomin i hyresgästens verksamhet.

Ovan modell skulle medföra att tekniska förvaltningen och nämnden tvingas ta ett större ansvar för att kvalitetssäkra respektive investeringsprojekt mot vad man behövt göra i detta fall. Utredningen visar att det tidigt i projektet fanns indikationer på förvaltningsnivå som pekade på stora osäkerhetsfaktorer och att riskerna för ett utfall i likhet med dagens var stora. Med ovan modell är det högst troligt att förmågan till uppföljning och kontroll i fastighetsprojektet varit större om det var så att tekniska förvaltningen ägt projektet och haft ordförandeskapet i styrgruppen och att deras egen nämnd även följde upp projektet regelbundet.

Med den modell som nyttjats i detta projekt är det tekniska förvaltningens tjänsteskrivelser som i stort legat till grund för beslut som fattats av vård och omsorgsnämnden. Man kan skönja en stor frustration i vård och omsorgsnämndens beslutsmeningar då de gång på gång ställs inför utmaningen att fatta beslut baserat på det som rekommenderas från tekniska förvaltningen för att så snabbt som möjligt få fram omsorgsplatser. Med den ansvarsmodell som nyttjats nu är risken även stor att det skapats en press på tjänstemännen att finna lösningar för att tillmötesgå de akuta behov av platser som föreligger i verksamheten. Det är inte orimligt att tänka sig att en känsla av att vilja vara till lags i relation till de akuta behov som föreligger infinner sig hos de tjänstemän som ska rekommendera lösning till nämnden för en annan förvaltning och på grund av detta anpassar sina rekommendationer mot bättre vetande för att tillmötesgå en tuffare tidplan än de rekommendationer de egentligen tror är mest ekonomiskt hållbara.

5.4. Intern projektledning/Extern projektledning

Intern projektledare har varit föredragande i styrgruppen och operativt ansvarig för projektet. Samma projektledare på fastighetsavdelningen har haft detta ansvar genom hela projektet fram till idag.

En extern projektledning kontrakterades tidigt i projektet till rollen som byggprojektledare, samma företag är fortfarande aktiva i projektet men har bytt verksamma konsulter ett par gånger. Den externa byggprojektledaren har rapporterat till den interna projektledaren och varit operativt ansvarig för projektering och det operativa byggprojektet.

Vår bedömning är att dessa två projektledarroller skapar en otydlighet i projektet och även en otydlighet rollerna emellan och för andra i och utanför projektet. Vilken projektledare har vilket ansvar? Två projektledare skapar otydlighet och under intervjuer har det blivit tydligt att rollerna varit oklart definierade. Antingen ligger projektledningsansvaret på förvaltningens egna interna projektledare som då behöver kompetens, tid och resurser för att ta sig an uppgiften alternativt förstärker kommunen organisationen för varje projekt med en externt upphandlad konsult som också tydligt tilldelas ansvar för driften, uppföljningen, ekonomin och återrapporteringen från projektet. Med otydlighet i ansvar blir risken stor att saker faller mellan stolarna och att beslutsfattare inte nås av en tydlig bild av utvecklingen i projektet.

Det är vår bild att styrgrupperna och kommunens ledning inte med regelbundenhet och i tid nåtts av en tydlig bild och fakta av de problem som dykt upp och hur dessa påverkat den ekonomiska utvecklingen i projektet.

5.5. Projektmodell

Kommunens projektmodell har inte följts i projektet. Som exempel saknas ett uppdragsbeskrivning och den projektplan som utformats av den externa projektledaren har inte beslutats om i styrgruppen. Roller och ansvar är inte fördelade enligt modellen och dokumentationsmallarna har inte nyttjats.

En moderniserad och uppdaterad samt implementerad projektmodell skulle ge verksamheterna trygghet samt en bättre förutsättning att göra rätt och kontinuerligt utveckla deras förmåga att ta sig an större projekt. En tydlig och utvecklad modell skapar även bättre förutsättningar för uppföljning av projekten, före, under och efter avslutade projekt.

5.6. Tidigare revisionsrapporter

De externa revisorerna lägger i februari/mars 2017, mitt under pågående Allégårdsprojekt, fokus på den handlingsplan som togs fram 2013 och det faktum att den ännu inte är fullt ut implementerad. Revisorerna sammanfattar sina iakttagelser enligt följande:

”Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att kommunstyrelsen och den tekniska nämndens styrning, ledning och uppföljning avseende strategiska investeringsprojekt inte är tillräcklig. Vidare bedömer vi att den fastställda handlingsplanen inte genomförts på ett ändamålsenligt sätt.”

Dessa bedömningar baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- *De dokumenterade regler och riktlinjer som finns är ej helt ändamålsenliga och tillfredsställande.*
- *Fördelningen avseende ansvar och befogenheter är inte helt ändamålsenlig.*
- *Bristande beslutsunderlag vid beslut och initiering av projekt.*
- *Till viss del bristande uppföljningsmöjligheter av projekt.*
- *Handlingsplanen är ännu, tre år efter dess beslutande, inte genomförd.*

Med revisionsrapporternas tydlighet mitt under pågående projekt kan man ställa sig frågan varför de större projekten inte getts mer fokus och resurser för att säkerställa att de brister som lyfts i rapporten elimineras.

6. TIDSAXEL

Nedan följer ett antal tider som ger en bild av utvecklingen i projektet över tid:

- 2014-09-19 Första förstudie levereras av extern part - (4 958 kvm x 27 500/kvm) pekar på en investeringsnivå om 136 MSEK för ombyggnad.
- 2015-03-30 Andra förstudie levereras av annan extern part – (3 880 kvm x 16 000/kvm) pekar på en investeringsnivå på 65 MSEK för samma produkt.
- 2015-06-09 Beslut i VON att bygga om Allégården för 65 MSEK
- 2015-10-27 Projektplan upprättas av extern projektledning
- 2015-11-18 Första styrgruppsmötet
- 2016-01-12 Utkast tjänsteskrivelse TeF som motiverar nybyggnation

- 2016-01-13 Förvaltningsberedning där alternativet rivning och nybyggnation diskuteras
- 2016-01-15 Utkast tjänsteskrivelse TeF som motiverar ombyggnation
- 2016-01-22 Initial första upphandling inleds
- 2016-01 flyttar majoriteten av Allégårdens äldre och personal till Söderby Parks vård- och omsorgsboende i Salem.
- Endast ett giltigt anbud inkommer, 27 MSEK över budget (stort antal företag begär ut handlingar)
- 2016-02-11 ny kalkyl visar totalkostnad om 88 MSEK
- 2016-03-07 Kommunstyrelsen utökar budget till 88 MSEK
- 2016-04-18 Tekniska nämnden beslutar att avbryta upphandlingen pga. anbud ligger över budget.
- 2016 under sommaren genomfördes invändig rivning med hjälp av ramavtalade entreprenörer.
- Ny upphandling, 3 anbud inkommer, 90-96 MSEK (exklusive byggherrekostnader) = över beslutad investeringsbudget
- 2016-10-03 - Tekniska förvaltningen äskar 125 MSEK med hänvisning till inkomna anbud. Motiveras med överhettad marknad. Föreslår att ekonomi ska styra projektet snarare än tid.
- 2016-11-14 Styrgruppsmöte 3, diskuterar två förslag som presenterats för förvaltningsberedningen ombyggnad/rivning nybyggnad. På samma möte beslutas senare att alternativ för rivning/nybyggnad ska utgå från projektet?
- Ny upphandling på nya handlingar initieras
- 2016-10-11 Riskanalys presenteras i projektet
- 2017-01-11 kommunen tecknar avtal med entreprenör om totalentreprenad
- 2017-05-12 Entreprenören lämnar, en bit in i projekteringen, in en hindersanmälan samt anmäler ÄTA-arbeten till betydande belopp.
- 2017-06-01 Styrgruppen i projektet integreras i styrgruppen för övriga pågående omsorgsprojekt (Samariten mfl.)
- 2017 i juni avbryter kommunen avtalet med entreprenören.
- 2017-08-24 Konstruktörutlåtande hämtas in som bedömer att byggnadens konstruktion och förmåga att klara utbyggnaden och laster etc.
- 2018-01-24 TeF beslutar om tilldelning till IN3PRENÖR vid ett extra nämndenssammanträde.
- Sanering behöver genomföras då ställtiden medfört att bevaxning bildats i grunden
- Fasaderna identifieras som svaga och felkonstruerade.
- 2018-05-14 förvaltningen äskar ytterligare 30 MSEK för fasadförbättringar från Kommunstyrelsens reserv, ordförandebeslut tas pga. av tidsbrist. 155 MSEK
- 2018-06-04 VON beslut om maxkostnad (155 MSEK) för byggnationen av Allégården
- Ytterligare kostnadsökningar identifieras under pågående projektering, det visar sig att (trots konstruktörens utlåtande i augusti 2017) relationshandlingarna från bygget 1966 ej stämmer överens med verkligheten och konstruktionen i realiteten är för svag.
- 2018-11-26 Leda Snygg AB kontaktas för att initiera en genomlysning av projektet för att skapa ett lärande till framförallt till det nära förestående kommunhusprojektet.
- 2018-12-10 VON tillstyrker tekniska förvaltningens förslag till beslut om att färdigställa pågående byggnation för 285 MSEK
- 2018-12-10 TeF föreslår KS att öka budgeten med maximalt 130 MSEK till 285 MSEK och samtidigt beslutas att en extern genomlysning ska genomföras.

- 2019-02-08 Det är sedan start av den nya entreprenaden full produktion i projektet som arbetar för högvarv för att nå tidplan och budget.

7. VÅR BEDÖMNING

Projektet har redan haft en lång löptid över 5 år och det finns självklart inte en enskild brist som kan förklara utfallet utan det är ett antal omständigheter som tillsammans banat väg för resultatet. Vissa omständigheter hade kunnat undvikas med rätt förutsättningar och vissa, fysiska förutsättningar i fastigheten, har varit dolda och omöjliga att förutse.

En av de mest graverande bristerna som identifierats under utredningen är det faktum att den första externa förstudien som genomfördes så tidigt som september 2014 relativt tydligt lyfte bristerna och osäkerheten i fastighetens skick i relation till riskexponering och bedömde en kvadratmeterkostnad för ombyggnation på 27 500/kvm, vilket indexreglerat till 2019 års kostnadsnivåer och med hänsyn taget till de oförutsägbara faktorer som ej var möjliga att ta hänsyn till 2014 skulle hamna i närheten av samma kvadratmeterkostnad som projektprognosen ligger på idag (drygt 36000/kvm). Med andra ord fanns en relativt rättvisande kostnadsbild och en bra beskrivning av utmaningarna och riskerna i projektet redan från start 2014. Tyvärr lades denna förstudie åt sidan och fick inte genomslag för fortsättningen av projektet. Efter ett par månader tog tekniska förvaltningen fram en ny bedömning som pekade på nästan en tredjedel av investeringskostnaden i den första studien och beslut fattades istället baserat på denna bedömning. Antalet kvadratmeter som skulle byggas om var av oklar anledning färre i den andra förstudien.

Vid tidpunkten ledande tjänstemän på tekniska förvaltningen ändrade även sin initiala rekommendation till vård och omsorgsnämnden (VON) i januari 2016 om att initialt riva och bygga nytt till att ett par dagar senare rekommendera VON att besluta om ombyggnation och renovering. Det är tydligt att den initiala rekommendationen var förankrad i tjänstemännens övertygelse att en ombyggnation var förknippad med stora risker för ökade kostnader pga. bedömda brister i fastigheten och man kan då ifrågasätta hur det kan komma sig att rekommendationen ändrades så markant under ett par dagar i januari 2016, en rekommendation som ledde till ett beslut som nu visat sig förödande för den ekonomiska utvecklingen i projektet.

Rekommendationen från den tekniska förvaltningens tjänstemän i januari 2016 var en viktig del i beslutet att initiera en ombyggnation istället för en rivning och nybyggnation. Det är enligt vår bedömning tydligt att ledande tjänstemän vid tidpunkten hade information om fastighetens skick, åtminstone om de osäkerhetsfaktorer som förelåg, och gjorde en professionell bedömning att det mest ekonomiskt försvarbara var att riva fastigheten och bygga ett nytt hus och på så sätt undvika de osäkerhetsfaktorer som förelåg med en ombyggnation och renovering. Det är till och med så olyckligt att den beskrivning som finns med i den första versionen av utkast till tjänsteskrivelsen till VON nästan ordagrant beskriver det utfall man nu kan konstatera i början av 2019. Detta utkast ändrades ett par dagar senare till att rekommendera VON en ombyggnation som det mest ekonomiskt och med hänsyn till tid mest fördelaktiga alternativet, dessutom till en, enligt vår bedömning, vilseledande och mycket låg kostnad.

Den svenska kommunala modellen är byggd på en förutsättning med tydligt definierade roller och ansvar mellan tjänstemän och förtroendevalda. Tjänstemän har på sitt ansvar att nyttja sina

professionella kunskaper och erfarenheter och med dessa som verktyg lämna rekommendationer till kommunens förtroendevalda som med rätt fakta och information har på sitt ansvar att så effektivt som möjligt prioritera kommunens resurser och formera och fatta beslut. Om tjänstemännen avviker från att leverera professionella bedömningar eller av annan anledning ändrar sina rekommendationer till något de egentligen inte tror på faller systemet och besluten baseras på missvisande fakta eller information.

I vår mening var en stor del av skadan redan gjord i och med att beslut fattades om en ombyggnation istället för nybyggnation i januari 2016 eftersom beslutet fattades på missvisande fakta och rekommendationer som ej stämde överens med tjänstemännens professionella bedömningar och övertygelser.

Tiden har varit en viktig och styrande faktor genom hela projektet. Alla beslut har tagits med hänvisning till att behovet av platser är stort och att tidplanen ska vara så kort som möjligt. Det finns en tydlig koppling mellan tid, kvalitet och kostnad i fastighetsprojekt och det är därför av stor vikt att investera ordentligt i förarbete och beslutsunderlag samt kvalitetssäkra det underlag som besluten fattas på. Tid är ofta en bristvara i kommunala sammanhang varför det är viktigt att inte stressa fram beslutsunderlag i inledningen av projekt och en fungerande, tydlig och implementerad lokalförsörjningsprocess och projektmodell är ovärderlig för att minimera dessa risker.

I den första upphandlingen som initierades med en investeringsbudget om 65 MSEK, 2016-01-22, var det ett stort antal företag som hämtade ut underlaget men endast ett som i slutändan lämnade in ett giltigt anbud. Denna upphandling avbröts. Här borde förvaltningen frågat sig varför marknaden svarade så dåligt och även fört en dialog med företag som valde att inte svara på förfrågan. Varför räknade inte fler på underlaget?

Efter ändringar i förfrågningsunderlaget och vissa justeringar i innehåll som förvaltningen bryter ut och väljer att genomföra med ramavtalsparter går en ny förfrågan ut. Denna gång får man in tre giltiga anbud som alla ligger mellan 90-96 MSEK, exklusive bl. a. byggherrekostnader. Dessa summor är i detta läge över kommunens investeringsbudget och förvaltningen får äska utökad ram om 125 MSEK och kommunen skriver efter detta avtal med en entreprenör. Tidigt i projektet uppstår dock delade meningar om förutsättningar och omfattning och detta slutar med att kommunen avbryter avtalet efter genomförd projektering. Att avbryta avtal med upphandlad entreprenör är sällan en lyckad lösning och brukar bli kostsam. De delar som utförts behöver då ofta göras om. Så blev fallet även i detta projekt. En frammedlad lösning brukar vara den bästa att fortsätta med, då går inte kunskapen om projektet till spillo. Ett alternativ till att bryta avtalet hade varit att ta in en extern part som kunde medla fram en lösning. I detta fall var entreprenören tydlig med att man inte ville fortsätta med projektet även efter det att kommunen presenterat möjlighet att justera i avtalet.

Efter detta inleder kommunen vissa arbeten med redan ramavtalade parter och arbetar om upplägget för ytterligare en upphandling.

Kommunen beslutar sig efter ytterligare en tid för att genomföra projektet i samverkansform och går ut till marknaden med en ny förfrågan. Planen är nu att i samverkan med en entreprenör bedriva projektet i 2 steg, projektering och sedan genomförande. Under avtalsförhandlingar med utvald entreprenör kommer den korta tidplanen upp till diskussion. I samband med avtalstecknande tecknas därför även ett tilläggsavtal där kommunen och entreprenören gemensamt beslutar sig för

att driva de bägge stegen parallellt för att spara tid och för att kunna få fram platserna så snabbt som möjligt.

Det är vår bedömning att man i och med detta beslut tappar de fördelar som finns med att i samverkan först ta sig tid att projektera och göra gemensamma prioriteringar samt dela risker för att hålla kostnader nere för att i nästa steg teckna avtal om genomförandeentreprenad när man har alla fakta på bordet. I praktiken blir resultatet av kommunens beslut att man bedriver projektet på löpande räkning.

I samband med den nya projekteringen börjar man identifiera faktorer som kommer medföra ytterligare arbete och omfattning i projektet. Fastighetens bärande konstruktioner måste förstärkas, och sanering behöver genomföras då de ställtider som uppstått medfört beväxning i bl a. grunden. De relationshandlingar som finns från det initiala bygget 1966 visar sig vara felaktiga och således har dessa brister varit svåra att identifiera.

Viktigt är att belysa att det inte under utredningen framkommit någon information som pekar på att entreprenören agerar med någon annan intention än att i nära samverkan med kommunen försöka leverera projektet så snabbt som möjligt och hålla kostnader nere. I dagsläget är det full produktion i projektet som nu har en prognos på 285 MSEK.

Vår bedömning blir däremot kritisk till varför kommunen bröt avtalet med den första entreprenören. Detta ställt i relation till att arbetet tillsammans med den nya entreprenören idag utförs löpande. I avtalet med den första entreprenören är entreprenörsarvodet lägre än i det avtalet som senare tecknades med nuvarande entreprenör. Det hade alltså blivit billigare att medla fram en lösning med den första entreprenören än att fortsätta projektet på löpande räkning, då arvodet var lägre. Med en fungerande lokalförsörjningsprocess hade kanske kommunen haft större självförtroende och således en mer lösningsorienterad organisation. När kommunen nu valde att avbryta, göra om gick man miste om massvis med upparbetad kunskap och även det projekterade materialet som inte överlämnades till kommunen.

8. SÄRSKILDA BRISTER ATT BEAKTA

Nedan presenteras ett antal, särskilt utvalda, av de brister som kan härledas till projektets projektledningsförmåga, struktur och kommunens, i detta projekt, bristfälliga lokalförsörjningsprocess.

1. *Kostnadsdifferensen i förstudierna* av Sky Hill AB och Total Arkitektur AB.
Redan i september 2014 genomför Sky Hill AB på uppdrag av Tekniska förvaltningen en förstudie som visar på en kvadratmeterkostnad på 27 500/kvm baserat på ett förslag om totalreovering där byggnaden "blåses ut" och byggs upp igen. Förslaget om totalreovering motiveras med ett antal av de risker för kostnadshöjande faktorer som senare i projektet visat sig medföra ökade kostnader.

Den första förstudien fångar upp de risker som föreligger och presenterar en prisbild som nu i efterhand visar sig varit rättvisande. Varför denna förstudie läggs åt sidan är oklart men efter ett par månader tas en ny studie fram av annan part som visar en budget på en tredjedel av den första studien.

2. *Den första upphandlingen*, 85 företag hämtar ut det initiala förfrågningsunderlaget, endast två företag lämnar anbud och endast ett är giltigt men ligger långt över budget. Upphandlingen avbryts med hänvisning till den dåliga responsen från marknaden och det faktum att anbudet som kommit in kraftigt överskrider budgeten. Vilka slutsatser drar förvaltningen? Varför undersöker man inte i detta läge varför så få svarar och drar slutsatser av det bristande intresset? Varför väljs inte en samverkansform redan i detta läge, där projektering och kostnads styrning kan länkas samman? Samverkansform är fungerar bra om Beställaren är osäker på kostnad och kan genom aktivt ledarskap i projekteringsfasen styra program och utförande. Skulle man stöta på problem och tvingas göra besparingar lyfts detta till styrgrupp som får besluta om prioriteringar.
3. *Tekniska förvaltningens initiala rekommendation* till vård- och omsorgsnämnden ändras under ett par dagar inför nämndens beslut i januari 2016. I ett första utkast till tjänsteskrivelse rekommenderar tjänstemännen initialt rivning och nybyggnation men ändrar till att rekommendera ombyggnation av befintlig fastighet.

Det finns även ett utkast på beslutsskrivelse från vård och omsorgsnämnden som tydligt hänvisar till en teknisk besiktning som genomförts i december 2015 som visar att nuvarande byggnad är i sämre skick än vad man från början förutsatt och att en renovering utifrån detta beräknas bli märkbart dyrare. Denna tekniska besiktning har ej gått att finna under utredningen. Beslutsskrivelsen summerar ett beslut om rivning och nybyggnation. Varför går fattas inte detta beslut?

Den initiala versionen av tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse (dat 2016-01-12) rekommenderar rivning och nybyggnation. 2016-01-13 på förvaltningsberedning diskuteras att utveckla och förtydliga detta alternativ, under styrgruppsmöte 2016-01-14 tas rivning- & nybyggnadsrekommendationen som alternativ bort från projektet i ett beslut. I den slutgiltiga tjänsteskrivelsen med tekniska förvaltningens rekommendationer till vård- och omsorgsnämnden har tjänstemännen ändrat rekommendationen till att renovera och bygga om. Varför ändrar tjänstemännen sin rekommendation till politiken under dessa dagar?

Det finns även utkast på beslutsskrivelse från vård- och omsorgsnämnden som motiverar nybyggnation och tydligt hänvisar till nya förutsättningar och risk för eskalerande kostnader baserat på en ny teknisk besiktning i december 2015? Denna tekniska besiktning har inte gått att identifiera och vem som genomförde den, om den genomförts, har inte gått att fastställa.

Vår bedömning är att utkasterna på dessa skrivelser pekar på att man tidigt i projektet var övertygade om att en nybyggnation var ett bra alternativ för att eliminera osäkerhetsfaktorer som bedömdes kunna bli kostnadsdrivande. Den information som hänvisas till har inte beaktats fullt ut vilket tyder på att information inte analyserats tillräckligt.

4. *Avsaknad av entreprenadstrategi*. Den första entreprenaden startas utan kontroll. Den första entreprenaden inleds med låg kontroll och svag uppföljning. Det är tydligt att det saknats en tydlig strategi för uppföljning och dessutom är förfrågningsunderlaget i denna upphandling tunt. Eftersom styrgruppen leds av vård och omsorgsförvaltningen är förmågan i styrgruppen att följa upp ett fastighetsprojekt inte optimal och onödigt beslutsvägar onödigt krångliga. Totalentreprenad valdes som upplägg, vilket kräver många besked av beställare

under uppstart och projektering. Beställaren har i denna typ av entreprenadform mycket att kontrollera och vår slutsats är att kommunen valde en tillbakalutad roll, vilket kan ha medfört att entreprenören inte fick de besked som behövdes för att nå effektivitet vilket i så fall påverkade utfallet.

5. *"Samverkansentreprenad"* i 2 faser som beslutas genomföras parallellt. Samverkansentreprenad eller entreprenad med utökad samverkan som är en mer korrekt benämning är vare sig någon entreprenadrättslig upphandlingsform eller entreprenadform. Det är istället en samverkansform som utvecklats till ett strukturerat sätt för byggherre och entreprenör att samverka för fastighetsprojektets genomförande. En fungerande samverkan handlar om att dela och hantera risker i projektet för att nå en utökad effekt.

Avtalet mellan parterna var tunt och det saknas ett riktpolis i avtalet. Eftersom de två faserna beslutas genomföras parallellt tappar kommunen de fördelar och grundtankar som finns med ett samverkansprojekt. Planen var att projektera först, dela risker, nå ett kvalitetssäkrat riktpolis och först efter det gå in i fas 2, genomförande. Nu blir projektet med anledning av beslutet i praktiken ett projekt på löpande räkning, dessutom med en mycket tuff tidplan.

När man väljer man att tid skall prioriteras i projekttriangeln (TID/KOSTNAD/KVALITÈ) tar man stora risker gällande kvalitè och ekonomi. Här valde kommunen att starta produktion (byggande) samtidigt som man projekterar. Vår bedömning är att mycket "övertaskningar", dykt upp under produktionen vilket medfört att det behövde hanteras löpande.

"Övertaskningar" ute på en byggarbetsplats skall undvikas så långt det är möjligt och borde ha lösts under projekteringen. Alla "övertaskningar" stannar upp produktionen, vilket gör att man luras in i ett beteende där man tror att man bygger fort bara för att man startat men alla "övertaskningar" blir små stopp i produktionen som behöver lösas under stress vilket oftast leder till dyra/tidskrävande och ibland även lösningar av sämre kvalitè. APO:n (ArbetsPlatsOmkostnader) för en byggarbetsplats ligger mellan 20-22%, vilket gör att stillestånd i projektet blir en kostnad varje dag som produktionen står still.

Tid brukar väljas att prioriteras om beställaren har alla svaren på vad som skall byggas och att det finns bra bygghandlingar framtagna. När detta finns framme kan man utföra ett effektivt byggande. Det gäller att samverka kring produkten och ge detta tid, sedan kan en effektiv produktion utföras och då blir APO:n lägre eftersom huvuddelen av alla beslut redan är tagna. Denna typ av modell var det man tänkt sig nyttja men tyvärr frångick man denna plan och valde att köra parallellt. Så utförs de flesta nyproduktioner idag på marknaden men går även att anpassa till ombyggnad där man måste göra en del "förstörande" prover för att först "lära känna" fastigheten som skall byggas om.

6. *Generella brister i lokalförsörjningsprocessen*, projektledning, ansvars- och rollfördelning är svag och otydlig.

I likhet med de iakttagelser som revisorerna gjort regelbundet sedan 2013:

- Projektmodellen omodern och ej implementerad i verksamheten vilket påverkat strukturen i projektet.

- Fördelningen av ansvar och befogenheter har varit otydlig.
- Bristande underlag vid beslut inför och under hela projektet.
- Brister i uppföljning och kontroll av projektet.

9. ALLMÄNNA REKOMMENDATIONER

- Utveckla och implementera en ny modernare och utvecklad projektmodell
En moderniserad och uppdaterad samt implementerad projektmodell skulle ge verksamheterna trygghet samt en bättre förutsättning att göra rätt och kontinuerligt utveckla deras förmåga att ta sig an större projekt. En tydlig och utvecklad modell skapar även bättre förutsättningar för uppföljning av projekten, före, under och efter avslutade projekt.
- Utveckla, kompetensförsörjning och förstärk projektorganisationen på tekniska förvaltningen
Viktigt att tillräckligt med resurser och rätt kompetens viks till projekten. Nyttja interna och/eller externa resurser alternativt en kombination. Förslagsvis genomförs en ramavtalsupphandling av externa projektledningsresurser som får kan komplettera den interna organisationen vid behov. En bra balans mellan interna och externa resurser medför även kontinuerlig kompetens och erfarenhetsutbyte vilket är värdefullt. Det finns goda exempel på kommuner som har ramavtalsparter som tar ett stort ansvar för projektledning, vissa kommuner tecknar även avtal med så kallade konsultmäklare vilket medför en flexibilitet och snabbhet vilken kan vara ett plus då många behov dyker upp med kort varsel.
- Väljs samverkansform krävs engagemang och medvetenhet om att man måste vara med och påverka som beställare. Samverkan är en annan typ av projektform. Kommunen behöver utbilda personalen i detta om intern personal skall arbeta i liknande projekt framöver. Ställ krav på extern PL att de har erfarenhet av samverkan när de nyttjas.
- Implementera handlingsplan från 2013 efter revisorernas nedslag i lokalförsörjningsprocessen fullt ut.
- Säkerställ att kommunen alltid äger och får tillgång till projekterat underlag i entreprenader. Detta missades i den initiala entreprenaden i Allégården då det material som entreprenören projekterade fram aldrig lämnades över till kommunen. Ett USB-minne ska enligt utsago ha lämnats över i samband med separationen men det visade sig senare vara tomt. Materialet hade kanske inte kunnat nyttjas rakt av i nästa upphandling men delar hade säkerligen kunnat återanvändas.
- Tydliggör ansvar och roller mellan:
 - Intern och/eller extern projektorganisation
 - Ansvarig nämnd/förvaltning i fastighetsprojekt
- Tydliggör rollerna som hyresgäst och fastighetsägare och separera de två.
- Säkerställ en tydligare uppföljningen av fastighetsprojekten och implementera en tydligare ekonomistyrning i samtliga projekt.

- Överväg om kommunen ska äga denna typ av fastigheter. Det finns inget egenvärde för en kommun att bygga, äga och förvalta fastigheter. Ett mellanalternativ är att placera fastighetsbeståndet i ett kommunalägt fastighetsbolag för att tydliggöra rollerna och därmed ansvaret mellan hyresgäst och fastighetsägare. Detta medför även att kommunen inte släpper kontrollen på beståndet.

10. REKOMMENDATIONER I PÅGÅENDE ALLÈGÅRDSPROJEKT

Prognosen i projektet låg vid årsskiftet på 285 MSEK och politiken har varit tydliga med att ytterligare medel ej kommer att tillföras. Enligt uppgifter som framkommit under utredningen är det tidigare kostnader som ännu ej redovisats i projektet varför budgeten redan ligger på minus i förhållande till de 285. I realiteten saknas det alltså redan budget i projektet. Eftersom fas 1 och fas 2 idag drivs parallellt genomförs nu entreprenaden likt ett projekt på löpande räkning och kostnadskontroll blir då svårare. I relation till detta föreslår vi följande åtgärder i projektet omgående för att minimera risken för ytterligare kostnadsökningar:

- Förstärk projektledningen med mer resurser, interna och/eller externa efter behov och tydliggör ansvar och roller.
- Inrätta en ekonomikontrollfunktion som följer ekonomin med tät regelbundenhet.
- Säkerställ att projektet drivs med den tydliga förutsättningen att 285 MSEK är taket och prioritera därefter.
- Tillsätt en särskild styrgrupp för projektet som arbetar med kontinuerlig uppföljning veckovis.
- Våga satsa på ökad samverkan och nyttja samverkansparten till att föreslå besparingsmöjligheter för att minimera risken att dra över nuvarande investeringsbudget.
- Idag finns inget incitament alternativt bestraffning för entreprenören att bygga under eller över budget.
- Inför en rikt kostnad så att entreprenören får en vinning/incitament att komma under rikt kostnad.
- Försök dra ner ambitionsnivån på material, innehåll och andra kostnadsdrivande krav där så är möjligt. Vad måste göras? Vad kan skäras bort? Här krävs en offensiv inställning om kostnaderna ska hållas nere.
- Kompetensförsörj och utbilda intern personal i projektledning
- Undvik ytterligare kravglidning.

11. LÄRANDE TILL PROJEKT NYTT KOMMUNHUS OCH KOMMANDE PROJEKT

Det är alltid lätt att vara efterklok och dra intelligenta slutsatser när man sitter med facit på hand. Men med genomlysningen i ryggen och fakta tillgänglig går det självklart att dra lärdom av detta projekt som påverkats av så många olika faktorer.

1. Lägg ordentligt med fokus på förstudiearbete och tappa inte information på vägen i projekten, säkerställ kontinuitet. Våga kraftsamla initialt det lönar sig i längden.
2. Kompetensförsörjning är viktig inklusive tydlig ansvarsfördelning. Våga ge ansvar även till externa projektledningsresurser.
3. Följ alltid kommunens projektmodell.

4. Tekniska förvaltningen bör äga och ansvara för alla fastighetsprojekt.
5. Tid har varit en drivande faktor rakt igenom projektet. Låt det initiala arbetet ta tid, det lönar sig i längden, stressa inte för att få fram snabba lokaler.
6. Samverkansmodellen – dra inga förhastade slutsatser av detta projekt. Projektet drivs inte på ett optimalt sätt för att nå de fördelar som en effektiv och lyckad samverkan kan ge.

11.1. Jämförelse med projekt Nytt kommunhus

Det är lätt att dra paralleller mellan Allégårdsprojektet och projekt nytt kommunhus. Även kommunhusprojektet planerar att driva en entreprenad i samverkansform.

Kommunhusprojektet har och har haft tiden på sin sida. Projektet är baserat på ett väl genomarbetat förarbete med förstudie och ett genomarbetat lokalprogram som är politiskt förankrat. En extern projektorganisation har upphandlats, projektet leds av den tekniska förvaltningen/nämnden, har en tydlig organisation, en väl avvägd styrgrupp och sedan ett par månader även en intern organisation som arbetar med kommunens detaljerade behovsanalys och nya planerade arbetssätt. En väl utförd upphandling, med bra gensvar från marknaden har dessutom resulterat i en tilldelning till en entreprenör som bedöms passa väl för projektet. Projektet är uppdelat i två steg, initialt projektering enligt ABK och därefter genomförandeentreprenad enligt ABT. Inom ABK-fasen finns det möjlighet att ständigt följa vad som ritas och vad det kostar. I upphandlingen krävs dessutom att projekteringen skall göras genom BIP-kodning (BIP = Building Information Properties). Med hjälp av denna kodning kan ritningarnas byggstenar tydligt kopplas till kostnad vilket medför att dessa kan följas effektivt.

Produktion skall inte starta förrän den teoretiska byggkalkylen samverkats fram genom Beställare/Extern PL/Entreprenör. När ritningar är "låsta" och förankrade kan en effektiv produktion beslutas om och påbörjas.

Kommunen har möjlighet att efter projektering utvärdera om avtal ska tecknas med utvald entreprenör alternativt om ytterligare en konkurrensutsättning behöver genomföras. Kommunens projektmodell följs i projektet och förutsättningarna är goda för att genomföra ett lyckat projekt där samverkansformens fördelar kan nyttjas fullt ut.

12. SLUTSATSER

På grund av brister i kommunens lokalförsörjningsprocess som varit kända sedan 2013 pekar mycket på att de initiala beslut som tagits i projektet fattats utan ett fullständigt och av tjänstemännen uppriktigt beslutsunderlag. Om rätt information och beslutsunderlag hade presenterats till berörd nämnd hade sannolikt ett beslut om rivning och nybyggnation fattats och de osäkerhetsfaktorer som varit kända ända sedan starten av projektet hade därmed eliminerats.

Eftersom tiden varit en kritisk faktor och bristen på vård och omsorgsplatser hade även ett beslut om ombyggnation varit försvarbart för att spara tid. Däremot skulle detta beslut varit fattat med en mer rättvisande investeringsbudget i det fall den första förstudien legat till grund för beslut.

Det är olyckligt att beslut fattas på felaktiga rekommendationer. Dåvarande ledande tjänstemän i den tekniska förvaltningen lyckades inte föra fram sin övertygelse att det bästa för kommunen var att riva och bygga nytt då osäkerhetsfaktorerna var för många.

Dessa initiala beslut om ombyggnation i kombination med en mängd oförutsägbara brister i fastighetens konstruktion är det som skapat det läge kommunen befinner sig i. Dessutom har det funnits ett par perioder i projektet då det funnits möjlighet att analysera läget och ändra inriktning utan att detta har prövats. Tiden och behovet av platser har hela tiden drivit fram en fortsatt satsning på ombyggnation och renovering.

Brist i entreprenadjuridik och oförmåga att koppla in rådgivning eller oberoende medlare för att komma framåt istället för att avbryta, då tiden var drivande i beslutsprocessen.

Den ekonomiska utvecklingen var redan ett faktum när beslutet om att bygga om och renovera Allégården fattades 2016. Kombinationen felaktiga initiala beslut och en brister i byggprocess har varit olycklig. Med en mer strukturerad projektledning, bättre definierade ansvar och roller samt en tydligare och regelbunden uppföljning hade skadan kunnat begränsas. Projektägarskapet hade legat bättre på tekniska förvaltningen som har mer kompetens att driva och följa upp fastighetsprojekt.

Det som återstår är att säkra upp pågående Allégårdsprojekt och satsa resurser och tid på att minutiöst följa utvecklingen i projektet och genomföra prioriterade justeringar som kan spara pengar i avslutningen av projektet. Utöver detta skapa ett lärande för att liknande misstag inte genomförs framöver.

LEDA SNYGGT AB
Jesper Arkinge

2019-03-07