

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

## PM- Lägesbeskrivning projekt ersättningslokaler Trollbäcken m.fl.

### Förslag till beslut

Informationen är godkänd

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund

Det har framkommit allvarliga brister i projekthanteringen av ombyggnadsprojektet Vallgatan 2 och Gullregnsgården vilket innebär att kommunen behöver göra ett omtag i projektgenomförandet.

De två projekten avser lokalanpassning av Vallgatan 2 (blivande LSS-verksamhet) och Gullregnsgården (ersättningslokaler för Trollbäckens förskola).

#### Lägesbeskrivning

#### Projekt 1: Vallgatan 2 – Ökade investeringskostnader

##### Vad har hänt i projektet på Vallgatan?

Det har framkommit att renoveringstjänster har beställts och genomförts till betydligt högre belopp än vad som budgeterats.

Tjänster för anpassning av lokaler har under perioden juni-augusti beställts och genomförts för totalt uppskattningsvis 6,1 miljoner kronor. Den politiskt beslutade budgeten för projektet är 900 00 kronor.

##### *Fakturor*

Den första fakturan inkom till kommunen den 11 juli. Beloppet på 647 778 kr låg inom budgeterat belopp för lokalanpassningen. Den godkändes därför av fastighetschef och betalades på förfalldatum den 10 augusti.

Därefter inkom två ytterligare fakturor, den 13:e respektive 31:a augusti. Beloppen var på 1 075 765 kronor respektive 404 786 kronor exkl. moms.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

De fakturorna mottagningsattesterades inte av projektledaren i fakturasystemet, vilket innebar att förfalldatum överskreds.

När fakturor inte har mottagningsattesterats, så är de inte synliga för chefer eller annan personal inom en förvaltning.

Fakturorna upptäcktes 2018-10-03 när den dåvarande projektledaren hade lämnat sin tjänst.

#### *Projektuppföljning*

Varje månad redovisas projektuppföljning till tekniska nämnden. Vid uppföljningen som gjordes i samband med delårsbokslutet 2018-08-31 var de inkomna fakturorna varken synliga eller redovisade i utfallet pga att dessa inte var mottagningsattesterade av projektledaren eller att projektledare.

Var 14:e dag genomförs projektuppföljning internt inom samhällsbyggnadsförvaltningen med berörda tjänstemän. Ingen information om de ökade kostnaderna har heller framkommit vid något av dessa möten.

Situationen uppdagades i samband med att renoveringsprojektet Vallgatan 2 och Gullregngården togs över av ny projektledare, då upprepade förseningar uppstått i samband med renoveringen av Gullregngården.

#### **Vad är det som har kostat?**

Det är inte ovanligt att anpassningskostnader uppstår i samband med extern lokalhyra. Anpassningar kan avse målning, temporära väggar och liknande åtgärder. I hyresavtalet anges att hyresgästen har rätt att påbörja och bekosta omrenovering.

Den budgeterade kostnaden på 900 000 kronor var anpassad efter hyrestid på minst tre år och begränsad omfattning av anpassningarna. I samband med ombyggnaden har det tillkommit lokalanpassningar som kostat betydligt mer, till exempel ny ventilation.

Den renoveringskostnad som uppstått är oproportionell mot den hyrestid som avtalet avser.

Projektet har utförts som totalentreprenad på löpande räkning inom ramavtalsupphandling. Det görs normalt endast vid skyndsamma/akuta ärenden. Standardförfarande är att begära in anbud från entreprenörer.

#### **Hur har situationen uppstått?**

Det har inte funnits anledning att tro att projektet varit fördyrat utifrån den ekonomiska uppföljningen samt projektuppföljningar som inte visat avvikelser.

Kostnadsuppskattningen, kalkylen från projektledaren för projektet har inte varit realistisk avseende planerade åtgärder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Frångått ordinarie rutin att hantera projekt på anbud. Löpande räkning används normalt vid akuta lägen.

### **Hur framkom situationen?**

I samband med att datumet för Gullregnsgården inflyttning flyttades fram hölls ett informationsmöte 22 augusti med förvaltningschefer. Ny projektledare fick uppdrag att samordna flytt med verksamheten. Ny projektledare konstaterade då att tidsplanen för ombyggnaden inte var realistisk.

### **Vilka åtgärder vidtar Hörby kommun?**

Hörby kommun har vidtagit omedelbara åtgärder för att säkerställa så att rutinerna för fakturahantering förändras och ger administratörer en överblick av inkomna, ej hanterade, fakturor.

Det har utsetts en ny projektledare. Föregående projektledare har sagt upp sig 2018-09-13 och lämnade sin tjänst 2018-10-02.

Kommunen tittar på möjligheten att förvärva fastigheten Vallgatan 2.

Kommunen gör en översyn av rutiner för att säkerställa att den löpande ärendehantering inkl. rapportering av särskilda projekt alltid hanteras via samhällsbyggnadschefen till nämnder och styrelser.

Kommunen kommer att säkerställa att frågan om prövning av köpklausul hanteras vid beslut och tecknande av externa lokaler.

Revisionen i Hörby kommun är informerade.

### **Projekt 2: Gullregnsgården – Felbudgeterat investeringsprojekt**

Våren 2018 togs ett beslut om flytt av förskolan Trollbäcken till Gullregnsgården. Anledningen var att klorfenol upptäckts i fastighetens konstruktion, vilket orsakade luktolägenheter. Problemet löstes tillfälligt genom att skapa ett övertryck i ventilationen.

Gullregnsgårdens lokaler var planerade att byggas om och färdigställas vecka 32, framflyttades sedan till vecka 44 vid informationsmöte 2018-08-22.

På grund av förseningar i tidsplanen för lokalreoveringen, så tillsattes en ny projektledare. Denne kunde konstatera att projektets tidsplan och budget är orealistiska i förhållande till de åtgärder som behöver genomföras för att skapa goda förskolelokaler.

1,5 miljoner kronor är i dagsläget beslutade för ombyggnaden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Med anledning av situationen finns nu en ny bedömning över kostnaderna för renovering av Gullregnsgården till förskola som uppskattas till 15 mnkr, motsvarande ca 14 000 kr/kvm för ytan på 1 100 kvm.

Trollbäckens utflyttning kommer nu istället att genomföras vår/sommar 2019.

Hörby kommun har dessutom behov av utökad antal förskoleplatser, då det är en populär inflyttningkommun för familjer.

Det kommer därför att monteras extra moduler i anslutning till Gullregnsgården. Modulerna beräknas vara inflyttningsklara till vårterminens början.

Kostnaderna för flytt av nuvarande två avdelningar i moduler på Trollbäcken samt utökning av en avdelning samt personalutrymmen och kök mm innebär en investering 2018 med 1,3 mnkr. Se sammanställning över drift och investeringskostnader nedan.

I Hörby kommuns lokalförsörjningsplan 2019-2028 har behovet att genomföra en utredning av hela kommuns förskolabehov föreslagits för 2019.

### **Ärendets beredning**

I ärendets beredning har fastighetschef, redovisningsansvarig/ekonom fastighet, ny projektledare, samhällsbyggnadschef deltagit.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Informationen är godkänd

### **Beslutet skickas till**

Tekniska nämnden

I tjänsten

Åsa Ratcovich  
Samhällsbyggnadschef

Samhällsbyggnadsförvaltningen

<b>Beräkning av kostnader för paviljonger vid Gullregngården</b>					
Belopp i tkr					
<b>DRIFT</b>		<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Summa</b>
<b>Beräknade kostnader</b>					
Hyra 8 moduler dec 2018-nov 2020		42,0	504,0	462,0	1 008,0
Hyra 2 personalmoduler dec 2018-nov 2020		9,2	110,4	101,2	220,8
Hyra köksmoduler dec 2018-nov 2020		22,5	270,0	247,5	540,0
Demontage/montage (flytt av Trollbäcken)		647,0	0,0	0,0	647,0
Etablering		113,0	0,0	0,0	113,0
Avetablering		0,0	0,0	65,0	65,0
<b>Totalt</b>		<b>833,7</b>	<b>884,4</b>	<b>875,7</b>	<b>2 593,8</b>
Budgetmedel (driftbudget)		700,0			<b>700,0</b>
<b>INVESTERING</b>					
<b>Beräknade kostnader</b>					
Markarbeten		400,0	0,0	0,0	400,0
P-platser ca 435 m2		350,0	0,0	0,0	350,0
Staket och grindar		350,0	0,0	0,0	350,0
Projektledning		150,0	0,0	0,0	150,0
<b>Totalt</b>		<b>1 250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 250,0</b>
Budgetmedel (investeringsbudget)					<b>0,0</b>