

Upphandling av nybyggnation av  
Lackalänga förskola  
Ärende 1  
TN 2017/436

Tekniska nämnden

# Upphandling av nybyggnation av Lackalänga förskola

## Förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att avbryta upphandling gällande renovering av Lackalänga förskola.

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen beslutar att starta upphandling av nybyggd förskola med total investeringsbudget 40,5 miljoner kronor.

## Ärendebeskrivning

Under våren 2017 fick Lackalänga förskola en omfattande vattenskada efter en sprucken vattenledning. Under fuktutredningen av vattenskadorna upptäcktes flera brister i fastigheten som behövde åtgärdas. KKB Fastigheter fick i uppdrag att handla upp en renovering och tillbyggnadsentreprenad för att återställa vattenskadade delar, renovera upptäckta brister och bygga ut förskolan för ytterligare 36 barn.

Den totala investeringsbudgeten mellan 2017-2019 beslutades till 26,5 miljoner kronor varav 5,5 miljoner kronor skulle gå till etablering/avveckling av ersättningslokaler och resterande 21 miljoner kronor till renovering/tillbyggnad.

Under sommaren har KKB Fastigheter handlat upp renovering och tillbyggnadsentreprenad där anbud som kom in landade på mellan 27-29 miljoner kronor. Anbudet överskrider budgeten med 6-8 miljoner kronor. De höga anbudet motiveras av entreprenörerna av komplexiteten och den stora omfattningen av renoveringsåtgärderna.

Upphandling av renovering/tillbyggnad av Lackalänga förskola föreslås därför att avbytas då kostnaderna överskrider budgeterade investeringsmedel.

Efter utvärdering av inkomna anbud har en jämförelse gjorts mellan att riva och att bygga nytt. Skillnaden mellan att renovera och bygga nytt bedöms vara relativt liten och fördelarna med att bygga nytt väger tungt då kommunen efter en renovering inte står med en framtidssäkrad byggnad.

Bedömd kostnad för nyproduktion ligger på cirka 35 miljoner kronor, vilket innebär ökat

investeringsmedel med 14 miljoner kronor. Skillnaden mellan att renovera och att bygga nytt bedöms till cirka 8 miljoner kronor.

Då den samlade bedömningen av nybyggnation är att nybyggnation är mest fördelaktig för både verksamhet och fastighetsägare föreslås ett ökat investeringsmedel på 14 miljoner kronor med en total investeringsbudget på 40,5 miljoner kronor. Utav dessa 40,5 miljoner kronor avgår 5,5 miljoner kronor för etablering/avveckling av tillfälliga ersättningslokaler. Även hyreskostnader ska regleras inom denna budget.

## Beslutsunderlag

- Upphandling av nybyggnation - Lackalänga förskola

## Miljö & Teknik

---

Göran Sandberg  
sambhällsbyggnadschef

---

Jimmie Persson  
Fastighetschef, KKB

**Beslutet ska skickas till**  
**För verkställighet**  
kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

# Lackalänga förskola

## Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen

1. Avbryta upphandling gällande renovering av Lackalänga förskola
2. Starta upphandling av nybyggd förskola med total investeringsbudget 40,5 mkr

## Ärendebeskrivning

Under våren 2017 fick Lackalänga förskola en omfattande vattenskada efter sprucken vattenledning. Under fuktutredningen av vattenskadan upptäcktes flera brister i fastigheten som behövdes åtgärdas. KKB Fastigheter fick i uppdrag att handla upp en renovering och tillbyggnadsentreprenad där vi dels återställde vattenskadade delar, renoverade upptäckta brister och byggde ut förskola för ytterligare 36 barn.

Den totala investeringsbudgeten mellan 2017-2019 beslutades till 26,5 mkr varav 5,5 mkr skulle gå till etablering/avveckling av ersättningslokaler och resterande 21 mkr för renovering/tillbyggnad.

Under sommaren har KKB Fastigheter handlat upp renovering och tillbyggnadsentreprenad där anbud som inkom landade på mellan 27 - 29 mkr. Anbudet överskrider budget med 6-8 mkr. De höga anbudet motiveras av entreprenörerna av komplexiteten och den stora omfattningen av renoveringsåtgärderna.

Upphandling av renovering/tillbyggnad av Lackalänga förskola förslås därför att avbrytas då kostnaderna överskrider budgeterade investeringsmedel.

Efter utvärdering av inkomna anbud har en jämförelse framtagits mellan att riva och bygga nytt. Skillnaden mellan att renovera och bygga nytt bedöms vara

2 (3)

relativt liten och fördelarna för att bygga nytt väger tungt då vi efter en renovering inte står med en framtidssäkrad byggnad.

Sammanställning av fördelar och nackdel renovering/nybyggnad:

#### **Fördelar nybyggnad:**

- Bättre anpassade lokaler
- Årshyran blir lägre:
- Effektivisera ytorna med ca 200 kvm
- Driftnetto sänks med 32 %
- Kapitalkostnad lägre
  
- Miljöpåverkan - energi
- Inga främmande investeringar

#### **Nackdelar nybyggnad:**

- Göra om projekteringen
- Ny upphandling
- Bokfört värde
- Ökade investeringsmedel
- Längre modulhyra under byggtid

#### **Fördelar renovering:**

- Upphandling färdig
- Inflyttning tidigare

#### **Nackdelar renovering**

- Framtida investeringar; ingjutna vatten och värmeledningar, yttertak, fasadrenoveringar, ventilationskanaler, värmeanläggning. 2022-2032
- Ingen framtidssäkrad betongplatta
- Luftat golv
- Låg takhöjd
- Främmande upptäkter under renovering
- Högre driftkostnader, luftat golv, gammal konstruktion.

**Ekonomisk analys**

Bedömd kostnad för nyproduktion ligger på ca 35 mkr vilket innebär ökat investeringsmedel med 14 mkr. Skillnaden mellan renovera och bygga nytt bedöms till ca 8 mkr.

Tkr	Nyproduktion	Om- och tillbyggnad
Investering	35 000	27 100
Yta/yta per barn	1 210 / 11	1 400 / 13
Underhåll/kvm	123	173
Avskrivningstid	33 år	22 år
Ränta	2,2 %	2,2 %
Årshyra	1 893	2 146

Då den samlade bedömningen av nybyggnad bedöms vara mest fördeaktiv för både verksamhet och fastighetsägare föreslås ett ökat investeringsmedel på 14 mkr med en total investeringsbudget på 40,5 mkr. Utav dessa 40,5 mkr avgår 5,5 mkr för etablering/avveckling av tillfälliga ersättningslokaler även hyreskostnader ska regleras inom denna budget.