

Verksamhetsutredning och förprojektering av stadshus i Djäknehuset

Uppdragsbeskrivning

Uppdraget omfattar att göra en verksamhetsutredning och en försprojektering vad gäller stadshus i Djäknehuset med ca 100 kontorsarbetsplatser och ett kontaktcenter. Utredningen omfattar inte att utreda användningsområdet för idrottsbyggnaden.

Kommunledningskontoret projektleder verksamhetsutredningen och Service- och teknik projektleder försprojekteringen. Verksamhetsutredningen och förprojekteringen utgör tillsammans beslutsunderlag för en eventuell ombyggnation av Djäknehuset till stadshus.

Ekonomi

Uppskattad budget för verksamhetsutredning och förprojektering är 2 miljoner kronor. Vilket ses som ett delprojekt i budgetposten Djäkne/stadshus 70 miljoner kronor, som finns i plan 2017. Då verksamhetsutredningen för själva stadshuset inte längre omfattar idrottsbyggnaden räknas de 10 miljoner som budgeterats för detta, bort.

(Enligt ekonomiska styrprinciper får maximalt 10 % av investeringsbeloppet användas innan investeringsprojektet hamnar på budgetåret, dvs 2016.)

Uppskattad totalbudget för stadshus i Djäknehuset

Ca 30 mnkr	Tak, fönster, tillgänglighet, vvs (byggnadstekniska åtgärder) i Djäknehuset
(- Ca 10 mnkr	Anpassning lokaler nedre plan gymnastikbyggnad – utgår ifrån projektet)
<u>Ca 30 mnkr</u>	<u>Verksamhetsomställning</u>
Ca 60 mnkr	Summerad investering

Tidplan Verksamhetsutredning och förprojektering

Verksamhetsutredningen beräknas ta 6 månader och vara klar vid årsskiftet 2016/2017. Vad gäller förprojekteringen så sker upphandling av arkitekt under senare delen av hösten. Förprojekteringen beräknas vara klar i slutet av mars. Avgörande är dock vilken entreprenadform man väljer.

Organisation

Kommunfullmäktige är yttersta beställare och kommunstyrelsen är projektägare.

Kommunledningskontoret leder verksamhetsutredningen och Service- och teknik leder förprojekteringen och upphandling av konsulter.

Kommundirektören är projektansvarig och leder styrgruppen som består av KDLG, kommundirektörens ledningsgrupp. En arbetsgrupp är utsedd att leda arbetet med verksamhetsutredningen och förprojekteringen. Arbetsgruppen består av projektledare och projektsamordnare för verksamhetsutredningen, kommunutvecklare Malin Tell, projektledare och projektsamordnare för förprojekteringen, fastighetsingenjör Stellan Carlberg, HR strateg Karolina Kjäll, stadsarkitekt Anders Kyrkander och kommunikationschef Peter Blom.

Arbetsgruppen rapporterar till styrgruppen.

Verksamhetsutredningen omfattning

Huvudmålet med verksamhetsutredningen är att ta fram ett underlag som utgår ifrån att vi i Djäknehuset ska skapa ett stadshus som är en modern och attraktiv arbetsplats samt ett kontaktcentrum för våra medborgare. Detta ska göras i samklang med de unika värden, byggnadsantikvariska och historiska, som omfattar Djäknehuset. De mål som framkommer i verksamhetsutredningen ska docka an till Skara vision 2025 och utredningen ska beskriva de behov och funktioner som ska ingå i ett stadshus för Skara kommun. I arbetet med verksamhetsutredningen ska stort fokus ligga på arbetsmiljön i stadshuset. Personalen kommer vara delaktiga i projektet genom workshops, informations-, utbildnings- och inspirationsinsatser.

Verksamhetsutredningen ligger till grund för förprojekteringen och ska omfatta de parametrar som behövs för att ett förfrågningsunderlag ska kunna sammanställas.

Verksamhetsutredningen ska klargöra en rad olika frågor var av många till viss del ställs mot varandra. Här följer några av de utmaningar verksamhetsutredningen ska ge svar på.

- Sätta upp tydliga mål för vad vi som kommun vill uppnå när vi skapar ett stadshus i Djäknehuset – nyskapande och attraktiv arbetsplats och kontaktcentra/informationscentrum för medborgarna.
- Att göra en behovsbeskrivning och en funktionsbeskrivning där behov och funktion kan komma att se olika ut för olika grupper - invånarnas behov/medarbetarnas behov/verksamheternas behov/politikens behov.

Vad gäller de olika behoven finns andra faktorer som också ställs mot varandra så som öppenhet kontra säkerhet, flexibilitet kontra integritet, chefer nära chefer kontra chefer nära sina medarbetare och politikernas lokalisering. En annan tydlig funktion som också behöver utredas är en eventuell kaffeteria både för medborgare och personal alternativt kaffeteria/fikarum bara för personalen.

- Verksamhetsutredningen omfattar också att utreda följande:
 - Kontaktcentra / Medborgarkontor
 - KS och KFs behov av möteslokal
 - IT-teknik för att uppfylla den moderna arbetsplatsens behov
 - Krisledningscentral
 - Logistik och transporter

Avgränsningar

1. Verksamhetsutredningen omfattar inte användningsområdet för idrottsbyggnaden. Idrottsbyggnaden hanteras av lokalplaneringsgruppen. Utredning gällande arkiv i nedre plan bör utredas. Ansvarig för den frågan är Mikael Hätting.
2. Övriga konsekvenser som blir en följd av ett gemensamt stadshus i Djäknehuset kommer inte ingå i själva verksamhetsutredningen utan hanteras inom lokalplaneringsgruppen. Det gäller bland annat Viktoriahuset, sutturängvåningen under biblioteket, Rådhuset och dagens kommunledningskontor.
3. Ansvariga för delprojekt inom verksamhetsutredningen:
 - Kontaktcentra / Medborgarkontor – Peter Blom och Lars Lundgren
 - KS och KFs möteslokaler utformningen och den tekniska nivån – Mikael Hätting och Peter Blom
 - IT-teknik för att uppfylla den moderna arbetsplatsens behov – Peter Blom
 - Krisledningscentral – Peter Blom
 - Logistik och transporter – arbetsgruppen för verksamhetsutredningen
4. Renovering/byta av taket genomförs som ett eget projekt. Budgeten för det projektet ligger inom de 60 miljoner som budgeterats för stadshus i

Djäknehuset.

5. Ytterligare avgränsningar

Inledningsvis kommer arbetsgruppen arbeta för att se över vilka ytterligare avgränsningar som ska göras. Bland annat ska en avgränsning göras för att klargöra vilken del av själva tomten runt Djäknehuset som ska ingå i uppdraget.

Tekniska förutsättningar

Parallellt med verksamhetsutredningen kommer arbetet med att välja lämplig entreprenadform att pågå. De två former som är aktuella att fatta beslut om är utförandeentreprenad eller partnering/samverkansentreprenad.

Många tekniska förutsättningar är lagstadgade, men i ett så speciellt hus som Djäknehuset kommer det inledningsvis behövas ta fram en kravspecifikation över vilka nivåer/kvalitéer som ska gälla. Även här kommer faktorer ställas mot varandra. exempel byggnadsvärden, energieffektivisering, miljö, tillgänglighet med mera. Här nedan följer några av de tekniska förutsättningar som projektet omfattar:

- Entreprenadform
- Byggnadsantikvariske värden
- Energieffektivisering
- Miljö
- Ljud
- Brand
- Tillgänglighet
- Kyla
- Styrning
- Ventilation – en svårighet är att tillgodose en bra miljö för de som arbetar i fläktrummen.
- Huvar på tak