

PM avseende Ekerö badhus

Sammanställt av Berit Nilsson, Decisionpoint AB, på uppdrag av Fastighetsenheten, Ekerö Kommun.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2019 att ge tekniska nämnden i uppdrag att driva och genomföra projektet Ekerö Badhus i enlighet med ramprogram, rambeskrivning och kommunens projektmodell, samt med kommunstyrelsens arbetsutskott som styrgrupp.

I mars 2020 beslutade tekniska nämnden att teckna kontrakt med COBAB för att på ABT (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenad) och i samverkan driva projektet Ekerö Badhus. Med en systemhandling och ett riktpolis som underlag, beslöt tekniska nämnden i januari 2021 att avropa fas 2 – byggentreprenaden av badhuset. Ett beslut som godkändes av kommunstyrelsen i februari 2021.

Beslutet innebär ett familjebadhus i enighet med av fullmäktige beslutade ramprogram och en rambudget på 230 Mkr. Entreprenaden genomförs som en totalentreprenad på löpande räkning mot en riktkostnad. Arbetet sker i samverkan med kommunen, som fortlöpande har en nära kontakt med byggnationen och dess framdrift.

Lägesrapport

Fas 1 av projektet har slutredovisats under budget och erfarenhetsåterföring gav ett mycket gott resultat. Fas 2 påbörjades under våren 2021. Efter KOM husets färdigställande och avslutad rivning, kunde spadtaget hållas i juni 2021. Grundläggning och plattan färdigställdes under 2021. Under 2022 har gjutning skett av bassänger och väggar. I somras installerades stora delar av den tekniska utrustningen i källarplanet och taket är på plats. Därefter har de stora kranarna monterats ner och projektet gått in i en ny fas, med stomkomplettering och utvändiga arbeten. Arbetsplatsen är mycket trång, men trots det har idrottsplatsen och fritidsgården kunna bedriva sina verksamheter, och samarbetet har fungerat bra. Badhusprojektet är det första projektet kommunen driver i samverkan. Erfarenheterna är mycket goda och har resulterat i fler projekt i samverkan.

Trots pandemi och krig i Ukraina har arbetet kunnat bedrivas enligt plan. Samverkan har varit intensiv och mycket fokus har lagts på att möta extraordinära kostnader orsakade av omvärlden. Besiktningsarbetet har påbörjats i form av förbesiktningar och slutmötet är satt till den 31 mars. Därefter kan badhuset tas över av verksamheten i form av teknisk drift och verksamhetsdrift.

Ekonomi

Nuvarande prognos för slutkostnaden av badhuset ligger på 242 Mkr. Ekerö kommuns kostnader (byggherrekostnader med mera) ligger något under budget och fas 1 (projektering) avslutades under budget. Fas 2 har blivit dyrare; dels på grund av normala kostnadsökningar i grundläggning med mera, men framför allt på grund av extraordinära kostnader orsakade av pandemin och kriget i Ukraina.

Uppskattningsvis står dessa extraordinära kostnaderna för ca 20 Mkr av kostnadsökningen och kan beskrivas i tre steg. Första steget innebar materialprishöjningar under pandemin, i det andra steget drabbades även underentreprenörer av kostnadsökningar och i det tredje steget påverkades

omkostnader samt transporter. Förutom kostnadsökningar har dessa extraordinära händelser även inneburit betydande leveransproblem, samt resulterat i att andra leverantörer tagits in och att material har säkerställts i förtid med lagringskostnader som följd.

I augusti beslutade fullmäktige godkänna att badhusprojektets kostnadsökningar över rambudgeten hanteras i enlighet med övriga investeringsprojekt genom omfördelning inom kommunens investeringsbudget. I enlighet med detta har i prognosen lagts en kostnadsökning för badhuset med 12 Mkr för 2022 och en slutkostnadsprognos på 242 Mkr (tidigare prognos 230).

Idrifttagning

Parallellt med badhusbyggets färdigställande förbereds idrifttagningen. Efter avslutad slutbesiktning och godkänd entreprenad kommer Kultur- och fritidsförvaltningen påbörja inredningen av badhuset och konstverket Guldvind och Silverhav kommer att installeras såväl inne i entrén, som utanför. För närvarande sker samordning och viss förberedelse för konstprojektet. Program för inredning av badhuset har tagits fram och upphandlats. Arbetet med att lägga beställningen har påbörjats.

Kultur- och fritidsförvaltningen har tillsatt arbetsledare till badhuset och övrig bemanning är under uppbyggnad. I augusti beslutade kommunfullmäktige pris- och taxenivåer för besökare till badhuset.

Den tekniska driften för badhuset är för närvarande under upphandling av Fastighetsenheten och den är en del av en större upphandling omfattande teknisk drift av kommunens samtliga fastigheter. Driftsansvarig för badhuset antas vara tillgänglig efter årsskiftet och kan därmed vara delaktig vid avslutande tester och idrifttagning.

Närvärme är framdraget och badhuset är uppkopplat. Redan under hösten kommer värme att levereras. Solceller ska placeras på den plana delen av badhuset, men detta antas ske först kring årsskiftet.

Risker

Majoriteten av byggmaterialet är kontrakterat, men vissa ekonomiska risker finns fortfarande, framför allt vad gäller omkostnader. Vissa leveransrisker finns även kvar.

Genom fortlöpande besiktning antas fel och brister minimeras och en godkänd slutbesiktning erhållas den 31 mars 2023.

För badhuset är annars den största risken att få driften att fungera på ett smidigt sätt. Dvs att få den tekniska driften att gå hand i hand med verksamhetsdriften. Genom en stegvis öppning, genom att driftpersonal redan finns tillgänglig strax efter årsskiftet och genom en öppen och nära dialog är förhoppningen att idrifttagningen av Ekerö Badhus ska ske på ett smidigt sätt.

Summering

Projektet Ekerö Badhus drivs med ekonomin i fokus och i enlighet med tidplan. Nuvarande prognos ligger på 242 Mkr och omfördelning har skett inom kommunens investeringsbudget.

Angränsande projekt, såsom installation av närvärme, inredning och konstnärlig utsmyckning, samordnas och löper enligt plan. Förberedelse pågår för att ta badhuset i drift och säkerställa att detta sker så smidigt som möjligt.