

PM avseende Ekerö badhus

Sammanställt av Berit Nilsson, Decisionpoint AB, på uppdrag av Fastighetskontoret, 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. Kommunfullmäktige beslutade även att kommunstyrelsen ska besluta om godkännande av tekniska nämndens beslut att genomföra byggtreprenaden av badhuset.

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. Kontraktet innebär att projektet drivs i två faser.

Fas 1 omfattar projektering till färdiga systemhandlingar, bygglovhandlingar, kalkylhandlingar, kalkylarbete med kostnadsstyrning mot en hållbar riktkostnad. Riktkostnaden ska tillsammans med avtalat påslag (8%), och kommunens övriga kostnader, understiga den total budgeten på 230 Mkr. Under fas 1 ersätts Cobab för löpande kostnader (efter godkänd budget) och med ett påslag på 5%.

Fas 2 omfattar projektering till färdiga bygghandlingar samt prognos- och kostnadsstyrning, produktion på arbetsplatsen och slutligen besiktning och överlämnande. Under fas 2 ersätts Cobab efter beslutad riktkostnad.

Ett projekt drivs efter de tre parametrarna: kostnad, tid och kvalitet. Ekerö Badhus har ekonomin som den viktigast parametern.

Samverkan

Projektet genomförs i samverkan vilket är ett strukturerat arbetssätt där alla intressenter arbetar för projektets bästa. Beställaren och entreprenören har en konstruktiv och öppen dialog, med syftet att uppnå bästa möjliga resultat.

Strukturen i samverkan är en organisation med ett samverkansråd bestående av parternas ombud. Under rådet ligger samverkansgruppen som består av representanter från båda parter. Samverkansgruppen är beslutande inom Kommunfullmäktiges beslutade program. Frågor som inte kan lösas/beslutas av Samverkansgruppen, lyfts till Samverkansrådet för beslut eller vidare hantering.

Beställaren, Ekerö Kommun, ansvarar för att beskriva funktioner och verksamheten som ska drivas i badhuset. Ekerö Kommun kommer att driva badhuset i egen regi (åtminstone inledningsvis), varför Kultur och Fritid har en viktig roll. Även den tekniska driften kommer att hanteras av Ekerö Kommun och Fastighetskontorets förvaltning är därmed viktig. Väsentligt är att resurser tillsätts och nyckelpersoner utses. Detta har fungerat utmärkt, personer finns på plats och engagemanget är stort.

Entreprenören, Cobab, ansvarar för att överföra kompetens och erfarenhet från liknande projekt. Cobab har tillsatt en organisation som har arbetat tillsammans i flera tidigare badhus projekt (bla. Norrtälje). De har stor erfarenhet samt är ett team som är inarbetat och känner varandra väl.

Ekerö Kommun och Cobab är överens om att ekonomin är den styrande parametern i projektet och att 230 Mkr är en totalram som inte ska överskridas.

Fas 1 - lägesrapport

Sedan kontraktstecknandet med Cobab har en konsultgrupp etablerats och projekteringen påbörjats under ledning av en projekteringsledare. Med utgångspunkt i det av Kommunfullmäktige beslutade programmet har ett lokalprogram tagits fram. Detta har gjorts i nära samarbete med Ekerö kommun avseende verksamhet och teknisk förvaltning. Synpunkter har även inhämtats från andra enheter, såsom Säkerhet, Miljö, Stadsbyggnad med flera.

För att underlätta diskussionerna har Norrtälje Badhus utsetts som referensprojekt. Det innebär inte att Ekerö Badhus ska bli en kopia av Norrtälje. Det innebär att de som arbetar i projektet har en gemensam "måttstock". Genom att hänvisa till Norrtälje badhus kan lärdom dras av både dåliga och bra exempel, ytor jämföras och tekniska lösningar diskuteras. Norrtälje badhus har varit i drift sedan 2014 och Ekerö har därmed även möjlighet att diskutera driften och verksamheten.

Avgränsningar i projektet innebär att Ekerö Badhus omfattar badhuset och parkering som tillhör badhuset. Eventuella andra åtgärder drivs i separata projekt som samordnas.

Identifiering och värdering av risker har initierats. Det är en pågående aktivitet som kommer att hanteras under hela projektets gång.

Cobab har gjort en första uppskattning av kostnaden för att bygga badhuset till 40,000 kr/kvm. Med en rambudget på 230 Mkr har antagits att badhusbyggnaden har en budget på i storleksordningen 180 Mkr, vilket ger en målbild på ett badhus omfattande 4,500 kvm.

I lokalprogrammet har identifierats funktioner som i sin tur innebär ytor. Efter diskussioner och synpunkter omfattar lokalprogrammets sammanlagda yta 4,579 kvm. Under den närmaste månaden kommer projektets arkitekt att rita upp badhuset, baserat på lokalprogrammets funktioner och ytor. Kompletterande underlag finns i utkast till Platsanalys som tagits fram i samarbete med Ekerö Kommuns arkitekt.

Några av de frågor som diskuteras i programmet är:

- Nivå tillgänglighet – enligt krav i Plan och Bygglagen, men med högre ambitionsnivå avseende; "flexomklädning" (omklädningsdel för enskild omklädning, rullstolsburna med assistent samt för mamma/barn och pappa/barn), rullstolsbytarrum samt fast + rörlig lyft i bassäng.
- Antal simbanor – 8 fasta banor.
- Sviktar – en svikt på 1 meter (uppfällbar) samt plattform på 3 meter.
- Gradäng – ca 50 platser på gradäng, kompletterat med lösa stolar.
- Relaxavdelning – en "relax-åtta" lika Norrtälje med två bubbe-pooler inkluderade.
- Gruppomklädning och antal skåp – gruppomklädning inne i ordinarie omklädning, men som separat del (trygghet/säkerhet). Ger även effektivare skåpsanvändning.
- Rörelserum – ett rörelserum anpassat för badhusets aktivitet.

Ekonomi

Ekonomi är den styrande parametern och inom kort kommer Cobab att lämna en första kostnadsuppskattning utifrån lokalprogrammet. Ramen Cobab arbetar efter är 180 Mkr. Inklusivt andra kostnader, har nedanstående budget tagits fram för Ekerö Badhus. Noteras bör att reserven är förhållandevis låg. Det kan den vara under förutsättning att riktkostnaden är väl genomarbetad samt att risker och osäkerheter har behandlats och minimerats.

I enlighet med programmet omfattar investeringen inte verksamhetskostnader såsom lös inredning med mera.

Investeringar	Belopp tkr	Kommentar
Nedlagda kostnader fram till sista juni, 2020	2,441	Tidsskrivning, konsultkostnader och utredningar
Fas 1	17,425	
Interna kostnader	820	Tidsskrivning och konsulter
Anslutningsavgifter	4,000	VA och el anslutning
Cobab	10,605	Löpande med 5% påslag enl budget
Reserv	2,000	

Fas 2	210,105	
Interna kostnader	5,105	Tidskrivning och konsulter
Myndighetskostnader	2,000	Bygglov med mera
Cobab - entreprenad	193,000	Riktkostnad samt parkering och eo kostnader för grundläggning
Reserv	10,000	
Total	229,971	Beslutad ram är 230 Mkr

Tidplan

En grov tidplan innebär att projekteringen, dvs fas 1, avslutas kring årsskiftet 2020/2021. Vid en genomarbetad riktkostnad som ryms inom totalbudgeten på 230 Mkr går projektet vidare för beslut i Tekniska Nämnden i månadsskiftet jan/februari 2021 samt för godkännande i Kommunstyrelsen i februari 2021.

Fas 2 och etableringen kan påbörjas under mars/april. Så snart KOM huset (Kontor, Omklädning, Möten) är färdigställt under våren 2021, kan nuvarande byggnader rivras och därefter påbörjas byggnationen av Ekerö Badhus.

Sannolikt krävs ca 1,5 års byggtid, varför badhuset beräknas stå klart kring årsskiftet 2022/2023

Summering

Projektet Ekerö Badhus drivs med ekonomin i fokus och i enlighet med tidplan. Engagemanget och kompetensen är hög. Samverkan fungerar utmärkt och med tillförsikt ses det fortsatta arbetet an.

De första ritningarna beräknas vara framme under september/oktober. Under samma period kommer teknikval att diskuteras. Fram mot december kommer en kalkyl baserad på ingående mängder och teknik att presenteras av Cobab. Inom kort kommer kostnadsposter med osäkerhet att identifieras. Detta för att på ett tidigt stadium minimera riskerna och utreda eventuella alternativa lösningar. Målsättningen är att under hela projektet ha en kostnadsstyrning som innebär att projektet understiger 230 Mkr.