

## **Kommunstyrelsen**

Berit Nilsson  
Konsult  
[Berit.nilsson@ekero.se](mailto:Berit.nilsson@ekero.se)

## **PM Ekerö badhus 2020-10-05**

Dnr KS18/61

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 byggentreprenaden 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 och kalkylarbete med kostnadsstyrning mot en hållbar riktkostnad. Riktkostnaden ska tillsammans med avtalat påslag (8%), och kommunens övriga kostnader, understiga den totala 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. Projektet genomförs i samverkan vilket är ett strukturerat arbetssätt där alla intressenter arbetar för projektets bästa. Beställaren (Ekerö kommun) och entreprenören (Cobab) har en konstruktiv och öppen dialog, med syftet att uppnå bästa möjliga resultat.

Vid möte med KSAU och den politiska referensgruppen för badhuset, den 8 september, presenterades lokalprogram samt uppskattade kostnader baserat på nyckeltal.

## Fas 1 - lägesrapport

Utifrån beslutat lokalprogram har skisser tagits fram för layout av badhuset. Den utvändiga gestaltningen har påbörjats i nära samarbete med Ekerö kommuns arkitekt. Nyckelord i utformningen är "Naturligt och Ärligt". Det antas uppfyllas genom ljusa material, trä och skivmaterial. Det är ett badhus för alla, med stort fokus på familjebad, samt trygghet och säkerhet som ledande parametrar. Andra viktiga parametrar är arbetsmiljö för verksamheten och effektiv förvaltning.

Lokalprogrammet ligger till grund för konsulternas arbete, innefattandet tekniska lösningar för ventilation, vattenreningen med mera. Även konstruktion och byggteknik. En tydligare bild har erhållits avseende ingående komponenter och byggdelar. Vilket gjort det möjligt för en kostnadsbedömning per komponent/del.

En risk inventering har identifierat följande betydande risker:

<b>Betydande Risker</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Åtgärd</b>
Budgeten överskrids	Budgeten satt till 230 Mkr	Får ej överskridas
Grundläggningsförutsättningar	Kostnadsfördyring	Utreds vidare – eventuell höjning huset
Byggnadshöjden 8,5 m enligt Dp klaras ej	Inrymmas i Detaljplan är målsättningen	Tekniska och utformningsmässiga lösningar
Beslut i TN och KS dröjer eller uteblir	Ger kostnadsfördyringar genom försenad byggstart	Informera beslutsfattare fortlöpande
Missade deadlines/milstolpar i tidplanen	Ger kostnadsfördyringar genom försenad byggstart	Fortlöpande avstämning och uppföljning
Höga priser från Underentreprenader (UE) vid "skarpt läge"	Ca en tredjedel av entreprenaden är UE – övrigt entreprenören.	Ta in anbud och säkerställa priser
KOM-huset försenas	Ger kostnadsfördyringar genom försenad byggstart	Samordning KOM huset
Resurser från Kommunen	Avser kompetent personal tillgänglig för projektet	Framförhållning
Rekrytering av personal till verksamheten	Ny verksamhet för kommunen	Framförhållning
Upphandling/avrop av drift	Speciell kompetens krävs	Framförhållning
Gränsdragning utvändiga ytor angränsande arbetsområdet.	Träkvista i full verksamhet	Planering och samordning
Tolkningsproblem kontraktet inför fas 2.	Framför allt avseende rikt kostnad.	Genomgång och samförstånd innan fas 2 inleds.

## **Ekonomi**

Ekonomi är den styrande parametern och Cobab har nyligen lämnat en kostnadsuppskattning utifrån lokalprogrammet och baserat på komponenter. En sammanställning av dessa kostnader – vilken har betydligt större detaljeringsgrad än tidigare nyckeltal – visar på att budgeten på 230 Mkr är möjlig att hålla.

Ramen Cobab arbetar efter för badhusbyggnaden är 180 Mkr och den överensstämmer väl med nyligen redovisad kostnadsbedömning. Det innebär att om inget oförutsett händer, och om riskerna kan hanteras, så finns stora möjligheter att klara totalbudgeten på 230 Mkr. Mest oro har Cobab över att projektet inte kommer igång i tid, vilket får effekt på gjutning som de önskar utföra under de varma månaderna. En byggstart under maj månad 2021 är en förutsättning för Cobabs kostnadsbedömning. Grundläggning och att projektet inryms i detaljplan är andra viktiga frågeställningar som kan påverka kostnaden.

## **Summering**

Projektet Ekerö Badhus drivs med ekonomin i fokus och i enlighet med tidplan. Skisser är under framtagande.

Utifrån fastställt lokalprogram har en kostnadsbedömning tagits fram som ligger inom projektets totala ram på 230 Mkr. Förutsatt att projektet kan drivas i enlighet med tidplan och lokalprogram, samt att byggnaden kan inrymmas i befintlig detaljplan och att grundläggning kan genomföras enligt plan.