

Berit Nilsson
Konsult
Berit.nilsson@ekero.se

PM Ekerö Badhus 2020-11-29

Dnr KS 18/61

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. 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 kommunens övriga kostnader, understiga den totala budgeten på 230 Mkr.

Fas 2 omfattar projektering till färdiga bygghandlingar samt prognos- och kostnadsstyrning, produktion på arbetsplatsen och slutligen besiktning och överlämnande.

Ett projekt drivs efter de tre parametrarna: kostnad, tid och kvalitet. Ekerö Badhus har kostnaden 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. Vid möte den 13 oktober presenterades arbetshandlingar på badhusets layout och utseende, samt en risk inventering.

Fas 1 - lägesrapport

Samarbetet mellan Ekerö Kommun och Cobab fungerar fortsatt bra och stämningen är god. Projektet drivs enligt plan.

Badhusets layout har beslutats och i nära samarbete med Ekerö Kommuns arkitekt har gestaltningen av badhuset arbetats fram. Konsultgruppen har sammanställt systemhandling och bygglovshandling. Arbetet ligger till grund för kalkylhandling och kalkyl inför beslut om avrop av fas 2.

Systemhandlingen, inklusive ritningar och beskrivningar, har varit på granskning och beslutats. Förutom beskrivning av de tekniska lösningarna, har viktiga frågor varit byggnadshöjden och gestaltningen. Genom att arbeta med invändiga höjder och marknivå håller sig badhuset inom befintlig detaljplan – varför byggnadshöjden inte längre är något problem.

Visionen för badhusets gestaltning är att den ska samtala med den klassiska arkitekturen och naturen, samtidigt som arkitekturen uppfyller de krav som gäller för ett modernt badhus. Gestaltningen och utformningen ska vara naturlig och tydlig. Volymernas uppbyggnad speglar de invändiga funktionerna och fasaderna kläs i beständiga trä och skivmaterial. Den konkava plåtfasaden vid badhusets entré skapar ett djup och en vacker rytmik likt en våg. Invändigt återfinns trä genom inklädnader och limträbalkar.

Parkeringslösningen innebär att befintlig infartsparkering inte påverkas. Otrygga ytor i anslutning till fritidsgården kommer att öppnas upp och delvis användas för parkering.

Handlingar finns framme för bygglovsansökan i början av december.

Ytterligare kunskap har erhållits om grundläggningen och byggnadshöjden är inte längre ett problem. Även färdigställandet av KOM-huset är en mindre risk, då det projektet löper enligt plan.

De ekonomiska förutsättningarna ser fortsatt bra ut. Fortlöpande kostnadsuppskattningar ligger inom budget. Även uppskattade driftskostnaderna ligger inom tidigare redovisad nivå. Anbud kommer att tas in från installatörer och andra underentreprenörer. Varför den kalkyl som lämnas av Cobab den 15 december, kommer att vara väl underbyggd. Med kalkylen som

bas kommer en riktkostnad att tas fram. Den kommer att vara grunden för beslutsunderlaget inför avrop av fas 2 av projektet.

Ovanstående innebär att flera betydande risker har hanterats. Tidplanen är väsentlig för kostnaden. Framför allt att byggstart kan ske enligt plan. Av största vikt är därmed att beslut avseende fas 2 tas i TN och KS i enligt plan (januari/februari 2021) och att etablering kan ske under våren, samt byggstart innan sommaren.

Summering

Projektet Ekerö Badhus drivs som ett samverkansprojekt med ekonomin i fokus. Det drivs i god anda och i enlighet med tidplan. Systemhandling och bygglovshandling finns framme och bygglov söks inom kort. En kalkyl ska presenteras av Cobab i mitten av december och den kommer att ligga till grund för riktkostnad samt beslut inför avrop av fas 2 av badhuset. Det vill säga byggnation.