

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 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. 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. Entreprenaden genomförs som en totalentreprenad på löpande räkning mot en riktkostnad och beslutat budget enligt nedan. Arbetet sker i samverkan med kommunen, som fortlöpande har en nära kontakt med byggnationen och dess framdrift.

Investeringar	Belopp tkr	Kommentar
Summa Ekerö kommuns kostnader	15,700	Kommunen budgeterade kostnad utan reserv.
COBAB fas1	10,600	Ersätts löpande mot budget
COBAB Riktpolis fas2	187,400	Riktpolis inklusive riktkostnad och fast entreprenörsarvode
Summa COBAB	198,000	Totalt riktpolis COBAB
Reserv	16,000	Reserv för såväl kommunens som COBABs oförutsedda kostnader
Total	229,700	Ram på 230 Mkr enl. fullmäktiges beslut

Lägesrapport

Fas 1 av projektet är avslutad och slutredovisad. Samverkan fungerade mycket bra och genomfördes under budget. Slutredovisning av fas1 skedde till ca 9,700 tkr. Det är 900 tkr under budget. Erfarenhetsåterföring (i form av enkät) från samverkan under fas1 gav ett mycket gott resultat.

Fas 2 är avropad och kontrakt skrivet med COBAB om att genomföra byggentreprenaden av badhuset. Rutiner har tagits fram för uppföljning – inte minst ekonomisk uppföljning, då ersättning sker mot löpande kostnader och ett beslutat riktpolis. I och med att projektet gått in i ett nytt skede har viss justering skett av samverkansorganisationen.

Kortfattad lägesrapport:

- Det så kallade KOM huset har färdigställt och inflyttning skedde under maj månad.
- Första spadtaget för badhuset togs den 16 juni av kommunstyrelsens ordförande Adam Reuterskiöld (M), vice ordförande Ove Wallin (C), Mikaela Jönsson (KD) och landshövding Sven Erik Österberg.
- Under sommaren har grundförstärkning skett samt utgrävning och sprängning för badhusets undre plan.
- Fritidsgårdens uteplats har flyttats av säkerhetsskäl och verksamheten hålls fortlöpande informerad. Liksom övrigt verksamhet på Träkvistavallen.
- Bygghandlingar har färdigställt och förberedelse sker för gjutning av grundplatta och montage av stomme.
- Upphandling av material och underentreprenader pågår.
- Sidoentreprenaden för lås och larm är under projektering och upphandling.
- Kultur- och fritidsförvaltningen avser att i dagarna teckna kontrakt för konstnärlig gestaltning och förbereder även för inredning av badhuset – arbeten som inte belastar badhusprojektets budget.
- Hemsidan uppdateras fortlöpande och rörliga filmer läggs upp från byggplatsen.
- Samverkan mellan kommunen och COBAB fungerar fortsatt mycket bra.

Projektets största risker är grundläggningen och stigande materialpriser. Grundläggningen är i det närmaste avslutad. En bergsrygg har påträffats mitt under badhuset, vilket innebar ytterligare sprängning. Detta arbete har till viss mån kompenseras av att berget i bakkant är något mindre omfattande än tidigare bedömts. Men totalt sett innebär grundläggningen en ökad kostnad. Materialpriser och även leveranser har kraftigt påverkats av Covid. En uppskattning har gjorts, med en bedömd prisökning på ca 8 Mkr för projektet. Vissa indikationer finns dock på att ökningen kommer att minska något över tid och inköp har därför senarelagts i möjligaste mån. Utvecklingen inom cementindustrin kan vara något som påverkar hela byggbranschen, och därmed även badhuset.

Ekonomi

Ekonomi är den styrande parametern i projektet. Fas 1 har slutredovisats under budget. Fas 2 ligger något över budget pga. mer omfattande grundläggningsarbeten. Kommunens kostnader ligger i enlighet med budget. Sammantaget innebär det att prognosen ligger på ca 220 Mkr. Ökade materialpriser på grund av Covid kan innebära ytterligare kostnadsökning på ca 8 Mkr. Siffran är emellertid mycket osäker och beror till stor del av materialprisernas utveckling under det närmaste halvåret. Grundläggningen är ännu inte avslutad, vilket innebär kvarvarande risker. Fortsatt stort fokus på ekonomin och på att hålla ner kostnaden genom ett minimum av tilläggsbeställningar och genom ett effektivt byggande.

Angränsande projekt och förvaltning

Byggnationen av KOM huset är avslutad. Aktuella byggnader har rivits som en förberedelse för badhuset. Idrottsplatsen är i full drift och berörda verksamheter ges fortlöpande information om badhusbyggnationen.

Ekerö Solör Bioenergi projekterar framdragning av närvärme till såväl KOM huset som badhuset, och installationen kommer att ske under 2022.

Upprustning planeras av utemiljön för fritidsgårdarna och den så kallade Idrottsavenyn på Träkvistavallen.

Kultur- och fritidsförvaltningen driver projekt som ligger utanför byggprojektet av badhuset, men som avser badhuset. Projekten omfattar:

- Konstnärlig gestaltning
- Inredning och verksamhetens utrustning
- Drift av badhuset.

Konstnärlig gestaltning: Utifrån fastslagna rutiner har ett konstprogram tagits fram och beslutats i Kultur- och fritidsnämnden. Intresseanmälningar har tagits in och två aktörer tilldelades ett skissupdrag, efter beslut i styrgruppen för konstnärlig gestaltning. Under oktober presenterades skisserna och beslut avses fattas inom kort för tilldelning av uppdraget.

Inredning och verksamhetens utrustning: När konstnärlig gestaltning är vald kan utformningen av den yttre och inre entrémiljön färdigställas. Andra upphandlingar är badlåssystem med kassakopplingar samt ljudsystem. Dessutom upphandling av lek- och undervisningsmaterial samt IT, liksom inredning av personalytor.

Drift av badhuset: En kompetenslista har upprättats. Skallkrav för säkerhet och service har bearbetats och kommer att ligga till grund för interna utbildningar. Utifrån kommunens gemensamma värdeord har ett utkast till värdegrund tagits fram för driften av badhuset, den bygger på: ”Trygghet och säkerhet”, ”Värme och inkluderande” samt ”Utmanande och livsavgörande”.

Inom Fastighetsenheten kommer inom kort förutsättningar för den tekniska driften av badhuset att diskuteras. Ett badhus är en tekniskt avancerad byggnad som kräver speciell kompetens för att uppnå optimal prestanda och ekonomi. Driftkompetens kan säkerställas genom separat upphandling, genom att ramavtalad driftsentreprenör tar in expertis eller genom att kommunen rekryterar nödvändig kompetens. Väsentligt är att den tekniska driften möter verksamhetsdriften, så att en effektiv total drift kan ske av Ekerö badhus.

Projektets styrgrupp med kommundirektören som ordföranden, har beslutat att även behandla frågor avseende teknisk drift och verksamhetsdrift.

Summering

Projektet Ekerö Badhus drivs med ekonomin i fokus och i enlighet med tidplan. Viss osäkerhet kring grundläggning samt stigande materialpriser under Covid innebär fortsatt stort fokus på eventuella kostnadsökningar. Inte minst osäkerheterna i materialpriserna innebär att marginalerna är små, men bedömningen är att projektet inryms i rambudgeten på 230 Mkr.

Frågor kring teknisk drift och verksamhetsdrift diskuteras för närvarande och kommer att specificeras under det närmaste halvåret.