

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

## 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 avropades i mars 2021. Efter KOM husets färdigställande och avslutad rivning kunde spadtaget hållas i juni 2021. Därefter påbörjades grundläggningen; genom grundförstärkning, utgrävning och sprängning. En bergknalle påträffades vid ishallen och denna fick sågas bort och fritidsgårdens uteplats fick av säkerhetsskäl flyttas.

Pålning kunde ske i stort sett enligt plan och den sista plattan gjöts kring årsskiftet 2021/2022. För närvarande pågår gjutning av väggar och bassänger. Efter sommaren ska det vara tätt tak.

Arbetet har trots yttre händelser som Covid och krig kunnat drivas enligt plan. Stämningen är god på arbetsplatsen och samarbetet mellan COBAB och Ekerö kommun fungerar fortsatt bra. Slutdatum för färdigställande, dvs mars 2023, gäller.

Parallellt med badhusets färdigställande arbetas med driftorganisationen. Kultur- och fritidsförvaltningen har påbörjat rekrytering av personal och arbetar med taxor med mera. Fastighetsenheten har initierat en upphandling av ny driftsrentreprenör till kommunens samtliga fastigheter, inklusive badhuset. Denna upphandling beräknas avslutas under hösten så att driftpersonal finns på plats i badhuset vid årsskiftet 2022/2023.

Beslut i Kultur- och fritidsnämnden har tagits om konstnärlig utsmyckning, ett projekt som drivs av Kultur- och fritidsförvaltningen men samordnas med byggprojektet.

Närvärme är framdraget och uppkopplat till KOM-huset. Badhuset kommer att kopplas upp under sommaren. Dessutom förbereds för uppkoppling av fritidsgården.

## Risker

Projektets största risker har identifierats till grundläggning och stigande materialpriser. Grundläggningen är avslutad och innebär kostnadsökningar, främst i form av sågning och sprängning av berg. Men även en del andra markarbeten.

Den stora risken är emellertid utvecklingen i vår omvärld. Covid innebar stigande materialpriser och viss materialbrist. Kriget i Ukraina har emellertid inneburit ett betydligt värre läge där många materialpriser har gått upp med 50-70%, där leveransproblemen är svåra och där det även finns tendens att större bolag lägger upp lager av material. Dagsläget är därmed mycket svårbedömt – både vad gäller priser och leveranser. Vi arbetar därför målmedvetet på att hålla nere prisutvecklingen och

säkra våra leveranser. I dagsläget har leveranser säkrats upp så att vi ska få ett tätt tak efter sommaren. Mycket av installationerna är säkrade och målsättningen är att även säkra upp inredning med mera så att vi kan hålla tiden för färdigställandet. Arbetet är intensivt och kommunens projektledare arbetar nära bygglidningen för att aktivt delta i arbetet med att säkra leveranser och priser.

Elektronik är ett extra känsligt område och där råder stor oro vad gäller leveranstider. Beställningar är gjorda i god tid, men leveranstiderna går inte att styra.

## Ekonomi

Ekonomi är den styrande parametern i projektet.

Ekerö kommuns kostnader ligger något under budget och Fas 1 av COBABs entreprenad slutredovisades under budget. Fas 2 ligger över budget, orsakat av ökade grundläggningkostnader och framför allt exceptionella materialprisökningar.

Framtida materialpriser är oerhört svårbedömda. Budgetramen på 230 Mkr kan komma att behöva överskridas. I så fall kommer ett ärende att skrivas fram för beslut av kommunfullmäktige. En mer genomarbetad uppdatering av det ekonomiska läget, kommer att sammanställas inför ett eventuellt beslut i fullmäktige.

## Summering

Projektet Ekerö Badhus drivs med ekonomin i fokus och i enlighet med tidplan. Angränsande projekt såsom driften av badhuset, installation av närvärme och konstnärlig utsmyckning löper enligt plan.

Exceptionella händelser i vår omvärld har inneburit kraftigt stigande materialpriser vilket innebär att budgetramen på 230 Mkr kan komma att överskridas. Projektet kommer då att skriva fram ett ärende om detta till fullmäktige.