

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.

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 och en rambudget på 230 Mkr. Entreprenaden genomförs som en totalentreprenad på löpande räkning mot en riktkostnad. Arbetet sker i samverkan med kommunen, som fortlöpande har en nära kontakt med byggnationen och dess framdrift.

Lägesrapport

Fas 1 av projektet har slutredovisats under budget och erfarenhetsåterföring redovisade ett mycket gott resultat. Fas 2 påbörjades under våren 2021. Efter KOM husets färdigställande och avslutad rivning, kunde spadtaget hållas i juni 2021. Grundläggning och plattan färdigställdes under 2021. Under 2022 utfördes de huvudsakliga byggarbetena, installationer och fasadarbeten. Solcellerna installerades på taken och närvärmen kopplades in. I princip allt material är köpt och majoriteten har levererats till byggplatsen/lager. Samordning och förberedelse har skett för installation av kommunens konstverk. Samtliga bassänger färdigställdes innan årsskiftet, barnlandet kom på plats och i övriga utrymmen återstod framför allt kompletteringar, när det var dags för juledighet.

Den nionde januari påbörjades fyllningen av vatten i den stora bassängen och projektet gick därmed in i en ny fas – idrifttagning. Påfyllnaden av den stora bassängen (25-metaren) beräknas pågå i ca 3 veckor och under denna tid kommer även de andra bassängerna att fyllas. Omklädnings-skåpen installeras, liksom utrustningen i kaféet och duschutrymmena. Kontors- och pentrydelarna i källarplanet är under färdigställande, för att kunna ta emot kommunens personal. Testning och körning av de tekniska systemen förbereds. Tätningstest av huset har utförts med mycket gott resultat. Fortlopande besiktningar genomförs kontinuerligt, även de med mycket gott resultat.

Arbetsplatsen är oerhört trång, vilket är en utmaning när markarbeten och leveranser till badhuset skall samsas om utrymmet, samt innebär många omflyttningar och kreativa lösningar. När snöstormen drog in i december återstod en del markarbeten, framför allt i form av plantering och asfaltering. Markarbetena återupptogs i januari, när vädret blev varmare igen, och kommer att slutföras så snart vädret tillåter. Förseningen i markarbetena påverkar inte inbokat slutmöte för besiktningen, som är satt till den 31 mars.

Trots pandemin och kriget i Ukraina drivs arbetet enligt tidplan och avetablering kommer att genomföras under mars månad. Samverkan har varit intensiv och mycket fokus har lagts på att möta extraordinära kostnader orsakade av omvärlden. För att säkerställa att material finns tillgängligt i

rätt tid, har material lagrats i närområdet och på plats. Det har visat sig vara en nödvändighet för att tidplanen ska hållas, men har inneburit ökade kostnader i form av inhyrd lagringskapacitet och transporter/omflyttningar.

Stämningen på arbetsplatsen är fortsatt mycket god. Badhusprojektet är det första projektet kommunen driver i samverkan. Erfarenheterna är goda och har resulterat i fler projekt i samverkan. För att säkerställa att erfarenheter dras från kommunens första samverkansprojekt, planeras ett seminarium till sommaren.

Ekonomi

Nuvarande prognos för slutkostnaden av badhuset ligger på 264 Mkr (beslut avseende omfördelning i separat ärende till KS). Ekerö kommuns kostnader, i form av byggherrekostnader med mera, ligger något under budget. COBABs kostnader för fas 1, projektering, avslutades under budget. Fas 2 har blivit dyrare. Kostnadsökningen består av normala ändrings och tilläggskostnader (ÄTA) framför allt i grundläggningen. Men den stora kostnadsökningen är extraordinära kostnader och prisökningar framför allt orsakade av pandemin och kriget i Ukraina.

Materialprisökningar på cirka 50% har noterats för tex armering och klinker. Även priserna på trämaterial har ökat betydligt. I flera fall har leveranser kunnat säkerställas, men leverantörerna har inte kunnat hålla sina priser. Leveransproblem har även varit en faktor att parera. För att säkerställa leveranser har material beställts i god tid, med lagringskostnader som följd.

Kostnadsökningen under kontraktstiden har varit exceptionellt hög och Byggkostnadsindex för perioden december 2020 till november 2022 ligger på 20%. Budget för Fas 2 av entreprenaden (byggskedet) inklusive reserv för ÄTA uppgår till 204 Mkr (187,4 + 16,3). Vid ett index på 20% innebär det en ökning på ca 40 Mkr och en totalsumma på 270 Mkr. Se nedan sammanställning.

	Budget enligt beslut i KS jan 2020 (tkr)	Prognos slutkostnad (tkr)	Kommentar
Kommunens kostnader	15 700	15 000	Något under budget
COBAB fas 1	10 600	9 600	Under budget
COBAB fas 2	187 400	224 400	Justerat för extraordinära kostnader
Reserv för tillkommande (ÄTA)	16 300	15 000	ÄTA framför allt i form av ökade grundläggningskostnader
Summa	230 000		
Byggkostnadsindex under byggperioden	40 000		Dec 2020 till nov 2022 (SCB)
Totalsumma	270 000	264 000	

Av ovan framgår att de extraordinära kostnaderna står för ca 35 Mkr av kostnadsökningen. Ökningen kan beskrivas i flera steg. Första steget innebar materialprishöjningar under pandemin. I det andra steget tillkom kriget i Ukraina och även underentreprenörer drabbades av kostnadsökningar. I det tredje steget påverkades omkostnader samt transporter. Under hösten ökade kostnaderna ytterligare och flera leverantörer av beställda varor kunde inte hålla sina priser. Omkostnaderna ökade ytterligare pga. fler och dyrare transporter, lagringskostnader samt omdisponeringar på byggarbetsplatsen.

Idrifttagning

För närvarande förbereder COBAB för idrifttagningen av badhuset. Efter avslutad slutbesiktning och godkänd entreprenad kommer Kultur- och fritidsförvaltningen påbörja inredningen av badhuset. Konstverket Guldvind och Silverhav ska installeras såväl inne i entrén, som utanför.

Säkerhetssystem ska testas och personalen ska bekanta sig med badhuset. En viktig uppgift för verksamhetsdriften är samordningen med nyligen upphandlad driftentreprenör, Coor.

Driftentreprenören ska ha en badhusansvarig på plats och den personen kommer att introduceras redan när COBAB förbereder för idrifttagningen, dvs vara med när systemen testas.

Kultur- och fritidsförvaltningen har tillsatt arbetsledare till badhuset och övrig bemanning är under uppbyggnad. Entusiasmen är stor för att ta itu med driften av badhuset.

Risker

Kvarvarande risk i projektet är framför allt markentreprenaden som är försenad. Det påverkar dock inte slutbesiktningen och med ny arbetsledare på plats för marken, så är förhoppningarna goda att markarbetena ska kunna avslutas under de närmaste månaderna. Övriga entreprenader löper på och kostnaderna är verifierade.

Samtliga inköp är i princip avklarade och levererade. Återstår därmed framför allt löpande kostnader.

Inom kort påbörjas testperioden av de tekniska systemen. Det är känd teknik och borde därmed endast innebära justeringar.

Genom pågående fortlöpande besiktning antas fel och brister minimeras och en godkänd slutbesiktning erhållas den 31 mars 2023.

Genom en stegvis öppning, samt genom att verksamhets drift och den tekniska driften finns på plats tidigt, så är förhoppningen en smidig driftstart.

Summering

Projektet Ekerö Badhus drivs med ekonomin i fokus och i enlighet med tidplan, samt börjar närma sig entreprenadslut. Ändrings och tilläggskostnader har varit begränsade och ligger inom ramen. Däremot är de exceptionella kostnadsökningarna betydande, men ligger väl i förhållande till Byggkostnadsindex. Slutkostnadsprognosen ligger på 264 Mkr och en omfördelning kommer att ske inom kommunens investeringsbudget.