

Tekniska nämnden

Berit Nilsson
Konsult
Berit.nilsson@ekero.se

PM - Ekerö badhus fas 2

Dnr TN21/8

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 politisk styrgrupp. Kommunfullmäktige beslutade även att kommunstyrelsen ska besluta om godkännande av tekniska nämndens beslut att genomföra byggentreprenaden, fas 2, av badhuset.

I mars 2020 beslutade Tekniska nämnden att teckna kontrakt med COBAB Sverige AB för att i enlighet med 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, kalkylarbete med kostnadsstyrning mot en hållbar riktkostnad. Riktkostnaden ska tillsammans med avtalat påslag och kommunens övriga kostnader, understiga projektets totala budget på 230 Mkr.
- Om Ekerö kommun under Fas 1 bedömer att förutsättningarna finns för att uppnå de gemensamt satta projektmålen, samt att erforderliga beslut är fattade för genomförandet, ska beställning av Fas 2 ske. Det krävs att båda parter (kommunen och COBAB) är eniga om projektets riktkostnad, kvalitet och tidplan baserad på framtagna kalkylhandlingar, samt att projektets totala budget inte överskrider 230 Mkr.
- Fas 2 omfattar projektering till färdiga bygghandlingar samt prognos- och kostnadsstyrning, produktion på arbetsplatsen och slutligen besiktning samt överlämnande. Under fas 2 ersätts COBAB efter beslutad riktkostnad.

Nedan redovisning är baserad på kontraktets punkter.

Fas 1

Samverkan

Samverkan är ett strukturerat arbetssätt där alla intressenter arbetar för projektets bästa. Beställaren och entreprenören har en konstruktiv och öppen dialog, med syftet att uppnå bästa möjliga resultat. Organisationen består av: Projekteringsgrupp, Samverkansgrupp och Samverkansråd, med representanter från båda parter. Samverkansgruppen är beslutande inom fullmäktiges ramprogram och budget. Frågor som inte kan hanteras av Samverkansgruppen lyfts till Samverkansrådet.

Samverkan mellan COBAB och Ekerö kommun har fungerat utmärkt med engagerat och konstruktivt deltagande från båda parter samt med öppenhet, respekt och hänsyn. Ekerö kommuns roll har varit att beskriva funktioner samt verksamheten som ska drivas i badhuset och den tekniska förvaltningen. COBAB har ansvarat för att överföra kompetens och erfarenhet från liknande projekt, samt för projektering och tekniska lösningar.

Referensprojekt

Genom att använda Norrtälje badhus som referensprojekt har en gemensam måttstock erhållits. Norrtälje badhus är i samma storleksordning som Ekerö badhus, det färdigställdes år 2014 och drivs av kommunen samt har byggts av COBAB i samverkan. Många erfarenheter har därmed kunnat dras av Norrtälje badhus; både vad avser tekniska lösningar, som driftserfarenheter.

Systemhandling

Badhusprojektet har avgränsats till badhuset och tillhörande parkering.

I samverkan med kommunen har COBAB engagerat en konsultgrupp inklusive projekteringsledare och arkitekt. En tidig kostnadsuppskattning från COBAB resulterade i att badhusets yta inte bör överskrida 4,500 kvm. Med det som utgångspunkt, tillsammans med kommunfullmäktiges beslutade ramprogram, samt synpunkter från kommunen avseende funktioner har ett lokalprogram tagits fram. Gestaltningen har utvecklats i samverkan med kommunens arkitekt. Systemhandlingen överensstämmer med fullmäktiges ramprogram och har beslutats av Samverkansgruppen.

Bygglövshandling

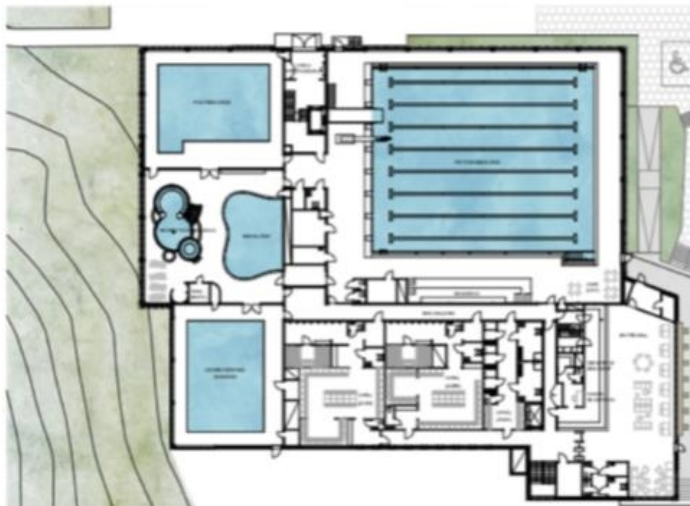
Bygglövshandling inlämnades i december 2020 till Ekerö Kommun. En förutsättning för bygglovsarbetet är att bygglovet ska inrymmas i gällande detaljplan.

Kalkylhandling

Med systemhandlingen som underlag har ingående komponenter/mängder och uppskattade timmar beräknats och prissatts för COBABs arbete under Fas 2. Från underentreprenörer har två till tre anbud tagits in för att säkerställa rätt kostnadsnivå. Sammantaget bildar detta en kalkylhandling.

Förberedande produktionsplanering och tidsplanering

En plan är framtagen för etablering, som beräknas ske under våren 2021. Men först när det så kallade KOM-huset är färdigställt, kan aktuella byggnader rivas. Vilket är en förutsättning för att påbörja grundläggningen av badhuset. Byggtiden är uppskattad till 18-20 månader.



Ekonomi

Under Fas 1 har COBAB ersätts på löpande räkning mot budget och med ett avtalat påslag på 5%. Budget för Fas 1 är 10 605 tkr.

För Fas 2 har COBAB redovisat en kalkyl med bas i systemhandlingen. Kalkylen har presenterats för och accepterats av Ekerö kommun. Kalkylen ligger till grund för en rikt kostnad för fas 2 på 173 511 tkr. Enligt kontraktet är COBAB berättigad till ett entreprenörsarvode på 8% på rikt kostnaden för fas 2. Arvodet ska enligt kontraktet omvandlas till ett fast belopp i samband med att riktpriiset fastställs (se nedan). Riktpriiset är rikt kostnaden samt det fasta entreprenörsarvodet.

COBAB fas 2	Belopp (tkr)
Rikt kostnad fas 2	173,511
Fast entreprenörsarvode (baserat på 8% på fas 2)	13,881
Riktpris fas 2	187,392

Ersättningsformen är löpande räkning enligt självkostnadsprincipen i ABT06. Avstämning mot bokförda och redovisade kostnader görs fortlöpande och ska ske med så kallade öppna böcker. Det innebär att Ekerö kommun bjuds in till COBABS digitala ekonomisystem, har rätt att ta del av samtliga inköpsavtal med mera.

Justering av rikt kostnaden kan ske i de fall ändring av area, volym eller funktioner beslutas. Posten oförutsett avser kostnader som i dagsläget inte kan förutses och ska inte ses som en möjlighet till programförändringar.

Nedan redovisas en budget över projektets samtliga kostnader. Dock ingår inte lös inredning och andra kostnader som enligt gränsdragning ska belasta hyresgästen, dvs kultur- och fritidsförvaltningen.

Investeringar	Belopp tkr	Kommentar
Ekerö kommuns kostnader fram till och med 2020	3,500	Utredningar, upphandling, konsultkostnader samt tidskrivning
Ekerö kommuns bedömda kostnader 2021-2023	5,000	Konsultkostnader, besiktningkostnader samt tidskrivning
Anslutningsavgifter och myndighetskostnader	4,000	Anslutning el, vatten, bygglov med mera
Sidoentreprenader	3,200	Lås och larm, IT med mera
Summa Ekerö kommuns kostnader	15,700	Kommunen budgeterade kostnad utan reserv.
Fas 1	10,600	Ersätts löpande mot budget
Riktpris fas 2	187,400	Riktpris inklusive rikkostnad och fast entreprenörsarvode
Summa COBAB	198,000	Totalt riktpris COBAB
Oförutsett	16,000	Reserv för såväl kommunens som COBABs oförutsedda kostnader
Total	229,700	Ram är 230 Mkr enl. fullmäktige beslut

Baserat på ovanstående investering och antagna belopp för teknisk och verksamhetsdrift (med framför allt Norrtälje badhus som utgångspunkt) har de årliga driftskostnaderna uppskattats. Intäkter/kostnader är baserade på 120,000 besökare, dvs när badhuset är etablerat och i full drift.

Årliga driftskostnader	Belopp (tkr)	Kommentar
<u>Intäkter</u>		
Entréavgift	7,200	Antag 120,000 besökare, 60 kr i entré i snitt
Uthyrning lokaler	300	Rörelserum etc.
Aktiviteter badhuset	1,000	Simundervisning/vattengympa/simskola
Övriga intäkter	200	Avgifter klubbar/företag
Kafé	1,200	Antag vinst på 10 kr per entrégäst (även kunder från idrottsplatsen kommer att bidra)
Summa	9,900	
<u>Kostnader</u>		
Fastighetskostnader	-1,900	Fastighetsentreprenör och löpande drift
El, värme, vatten	-2,200	Lägre per kvm än Norrtälje, då rutschkana inte

		ingår i projektet, samt solceller.
Övr. verksamhetskostnader	-1,000	Städ, telefon, kläder, förbrukningsmaterial
Personalkostnader	-7,000	Ca 15 personer
Summa	-12,100	
<u>Finansiella kostnader</u>		
Avskrivning	-7,670	Antag 30 års avskrivning baserat på komponenter enligt kalkyl
Räntekostnader	-3,910	1,7% ränta år 2021
Summa	-11,580	
Summa intäkter	9,900	
Summa kostnader	-23,680	
Resultat	-13,780	

Riskinventering identifierar betydande risker såsom; förseningar i byggstart, viss osäkerhet i grundläggning samt svårighet i att tillsätta relevanta resurser för att driva och stödja projektet. Den största risken är emellertid förändringar eller tillägg i beslutade handlingar.

Tidplan

Fas 1 färdigställs i januari/februari 2021.

Fas 2 kan efter beslut påbörjas i mars 2021 med etablering och förberedande arbeten. KOM-huset beräknas färdigställas under april 2021, varefter rivning kan ske av aktuella fastigheter. Grundläggning av badhuset kan påbörjas i juni 2021.

Byggtiden är beräknad till 18-20 månader, vilket innebär färdigställande under februari 2023.

Sammanfattning

Fas 1 av badhusprojektet har genomförts enligt plan samt inom fullmäktige beslutade ramprogram. Redovisad kalkyl, tillsammans med kommunens egna kostnader inryms inom fullmäktiges beslutade budget på 230 Mkr. I enlighet med kontraktet mellan Ekerö kommun och COBAB Sverige AB kan därmed beställning av Fas 2 ske.