

Berit Nilsson  
Decisionpoint AB  
På uppdrag av fastighetskontoret, Ekerö kommun

## **PM - Förnyat ramprogram och rambeskrivning för badhus**

Dnr KS18/61-109

### **Bakgrund**

Redan under 2008/2009 utreddes förutsättningarna för ett bad i Ekerö kommun. Projektet avbröts under 2012 då framför allt de ekonomiska förutsättningarna inte kunde uppfyllas. Den 20 november 2012 beslutade Kommunfullmäktige att skjuta upp tidpunkten för etablering av ett badhus till en tidpunkt när det kunde anses ekonomiskt hållbart för kommunen. I april 2018 och på förslag av Ekeröalliansen beslutade Kommunfullmäktige (2018-04-17) att ge Kommunstyrelsen i uppdrag att uppdatera ramprogram och rambeskrivning samt återkomma till Kommunfullmäktige med förslag på uppförande av ett badhus. Kommunstyrelsens arbetsutskott ska utgöra politisk styrgrupp för badhusprojektet.

Idag finns inget badhus i Ekerö kommun. Ekeröborna efterfrågar bad, simning och tillhörande rekreativsmöjligheter. I tidigare utredningar fastställdes badhusets lokalisering till Träkvistavallen, inom fastigheten Ekerö-Väsby 43:1. Träkvistavallen är belägen cirka två kilometer från kommunhuvudorten Ekerö centrum, med dess utbud av kommersiell verksamhet och allmän service. Inom fastigheten finns Träkvistavallens idrottsplats som omfattar bland annat ishall, paddelhall, fotbollsplaner och funktioner som hör till dessa verksamheter såsom omklädningsrum, förråd och kafé.

### **Förutsättningar**

Projektet arbetar utifrån förutsättningen att den planerade badhusverksamheten inryms inom befintlig detaljplan för Träkvistavallen, dock kan det eventuellt bli aktuellt med ansökan om mindre avvikelse från detaljplan gällande byggnadshöjden. Nyttillkommande anläggning ska integreras inom befintlig idrottsplats och består av ett badhus med väl fungerande angörings- och varutransportvägar, utvidgad fordons- och cykel- parkering m.m.

Projektet arbetar i enlighet med Ekerö kommuns projektmodell och framtagen projektbeställning. Projektets styrgrupp med ledande tjänstemän leds av biträdande kommundirektören och rapporterar till den politiska styrgruppen, KSAU. Projektet har referensgrupper där politiker, tjänstemän, intresseföreningar och övriga

kommunala verksamhetsenheter finns representerade samt en projektgrupp med representanter från närmast berörda enheter inom kommunen. Underlag från tidigare projekthandlingar (daterade 2009 och 2012) ligger till grund för ett uppdaterat ramprogram.

Genom studiebesök och kontakter med andra kommuner har erfarenheter och synpunkter erhållits.

### Tidplan

En preliminär tidplan har tagits fram för projektet. Tidplanen förutsätter att beslut kan tas i enlighet med tidplan och att i övrigt inga oförutsedda frågor försenar projektet. Projektet är komplext och det finns därmed viss risk för försening i planen.

Uppdatering av program för badhus. Medborgarna tycker till om förslag till ramprogram	Q1 – Q3 2019
RFI - marknadsundersökning	Q2 2019
Beslut i Kommunfullmäktige/ Kommunstyrelsen avseende igångsättning och genomförande av badhusprojektet samt överföring av medel till Tekniska nämnden	Q4 2019
Projektering systemhandlingar och framtagande av upphandlingsdokument	Q4 2019 – Q1 2020
Beslut i Tekniska nämnden avseende upphandlingsdokument	Q2 2020
Annonsering av upphandling	Q2 2020
Anbudsöppning och utvärdering	Q3 2020
Beslut om leverantör/tilldelningsbeslut i Tekniska nämnden	Q4 2020
Avtal entreprenad	Q4 2020
Byggnation	Start Q4 2020
Badanläggningen invigs	Årsskiftet 2021/2022

### Avgränsningar

Parallellt med ovanstående tidplan utreds ersättningslokaler för idrottsplatsens kansli, omklädningsrum, förråd med mera. Dessa byggnader behöver flyttas för att ge plats åt badhuset. Ersättningsbyggnader drivs av fastighetskontoret i sidoprojekt som pågår parallellt och i samverkan med badhusprojekt. Projekten behandlas här endast i form av en budgetram för ersättningen av lokaler.

### **Vision och projektmål**

Trenden i badhus går mot att tillsammans med familj och vänner bada samt aktivera sig i simhallen. Familjebad kommer starkt, det vill säga bad som erbjuder aktiviteter för alla åldrar.

Målet är att tillskapa ett attraktivt och användarvänligt badhus för kommunens alla medborgare, kommunala verksamheter, föreningsliv och besökare – ett badhus där lek, träning och en rik fritid kan förenas.

Badhuset är en del i kommunens vision att erbjuda god service till kommunens innevånare och badhuset ska vara en naturlig mötesplats för kommunens medborgare.

Projektets mål är att färdigställa och driftsätta ett badhus enligt fastställt program, tidplan och budget. Övriga projektmål är:

- Badhuset ska ägas och inledningsvis drivas i kommunens regi (utvärderas).
- Beslutad budget är den styrande projektparametern.
- Badhuset ska vara av god kvalitet och innefatta beprövad teknik.
- Badhuset ska uppfylla gällande lagar, förordningar och föreskrifter som är relevanta för byggnaden och dess ändamål.
- Badhuset ska uppfylla krav och ge förutsättningar för effektiv teknisk och verksamhetsförvaltning över livscykeln.
- Badhuset ska erbjuda en trygg och säker miljö.
- Parkeringen för idrottsplats och badhus ska lösas, i samverkan med utredningar kring infartsparkering.
- Badhusets energiprestanda ska ligga minst i samma nivå som jämförbara nyproducerade badhus.
- Miljöprestanda motsvarande Miljöbyggnad Silver ska eftersträvas.
- En god gestaltning i enlighet med kommunens gestaltningspolicy.

### **Målgrupper och dimensionering**

- Badhuset vänder sig till:
- Skolan – vars uppgift är att klara lagkravet på elevens simkunnighet.
- Allmänheten – som ska ha möjlighet till motion och rekreation för alla åldrar. Det innebär allt från babysim till fritidsaktiviteter för barn- och ungdom samt för vuxna.
- Föreningslivet – som bland annat har önskemål om tävlingsliknande träningsförhållanden
- Vården – friskvård, habilitering och rehabilitering.

Ekerö Kommun har runt 28 000 invånare. Prognoser tyder på att Ekerö kommun framåt 2023 kommer att ha ca 30,000 invånare. Andelen unga är hög, liksom andelen medelålders – dvs stor andel familjer med barn. I förhållande till riket ligger medelåldern under snittet, men under prognosperioden närmar sig Ekerö snittet. Samtidigt finns en åldrande befolkning.

Även på längre sikt antas andelen familjer och barn vara högt. Simning och lekar i vatten är en del av skolundervisningen. När eleverna går ut årskurs sex ska de kunna simma minst 200 meter. Vilket ger underlag till ett högt besöksantal till badhuset och även möjlighet till extra intäkter i form av simundervisning. För närvarande betalar skolorna en avgift när de besöker andra kommuner. Rimligt är därmed att skolklasser betalar en avgift även på Ekerö.

Tidigare genomförda studier anger ett besökarantal på 85 000 besökare per år. I studier vid andra badhus projekt redovisas ett nyckeltal om 3 till 5 besök per år och invånare (den högre siffran förutsätter sannolikt äventyrsbad och motionsanläggningar). Med antagandet 3-4 besök per år skulle det för Ekerö kommun innebära drygt 100 000 besökare år 2023. En siffra som stämmer väl överens med liknande projekt i andra kommuner.

Generösa öppettider, den stora andelen unga, men också möjligheter av tillresande, innebär ett antagande om en besöksfrekvens för badhuset på Ekerö på 120 000 besökare på år. Vidare antas att Ekerö badhus håller öppet 350 dagar/år, vilket ger cirka 340 besökare per dag.

Utifrån nyckeltalet 2 m<sup>2</sup>/person och 340 besökare per dag innebär det en dimensionerande vattenyta på 680 kvm, om samtliga besökare badar vid samma tidpunkt. En siffra som kan ses som en undre gräns vid dimensioneringen av poolerna och som överskrids i bilagt funktionsprogram.

### **Förvaltning, drift och upphandling**

Ett badhus är en ovanlig byggnad som det krävs fackkunskap och erfarenhet för att kunna projektera, bygga och förvalta.

Badhuset antas förvaltas genom Ekerö kommuns rutiner för teknisk förvaltning av verksamhetslokaler, d.v.s. genom Fastighetskontoret med stöd av upphandlade leverantörer och entreprenörer.

Badhusverksamheten antas inledningsvis bedrivas i regi av Kultur- och fritidsförvaltningen med relevant stöd av upphandlade leverantörer. Vilket ger kunskap och erfarenheter inför en eventuell framtida upphandling av extern part. Utvärdering ska ske.

En RFI (Request For Information) har genomförts med syfte att fråga potentiella entreprenörer om intresse samt deras syn på entreprenadform, upphandlingsförfarande och utvärdering av anbud.

Svaren på RFI tyder på intresse från en handfull entreprenörer. Flera föredrar entreprenadformen totalentreprenad – gärna i samverkan och i ett öppet förfarande. Under det att andra förordar utförande entreprenader, också det i samverkan. Den ersättningsform som föreslås är framför allt löpande mot ett takpris/riktkostnad. Projektets organisation uppges av flera som en nyckelfaktor för ett lyckat projekt. På frågor kring byggmaterial finns de entreprenörer som starkt förordar betong, under det att andra ser träkonstruktioners fördelar. Badhus projekt uppges var komplexa, varför många pekar på väsentligheten att ta vara på erfarenheten från tidigare projekt.

Tidplanen, samt det faktum att entreprenörerna förutsätts vara mer kunniga inom badhus än Ekerö kommun som beställare, är viktiga faktorer vid val av entreprenadform. En styrd totalentreprenad, eventuellt i samverkan, är därmed utgångspunkten.

Under hösten kommer intresserade entreprenörer ges möjlighet till en träff, där ovanstående punkter diskuteras mer i detalj.

### **Arkitektur**

Efter beslutet program kommer genomarbetade ritningar att tas fram i samarbete med Miljö- och stadsbyggnadskontorets arkitekt. Grundläggning, angöring och förhållandet till övriga byggnader är faktorer som påverkar byggnadens placering och utförande. Sannolikt måste hela byggnaden pålas och byggnation ske under grundvattennivån, vilket innebär betydande grundläggningkostnader. Målsättningen är en modern byggnad – en ny årsring - som förhåller sig till områdets övriga byggnader.

I enlighet med kommunens gestaltningspolicy ska allmänna platser underlätta för möten. Byggnationen ska präglas av småstadskänsla, småskalighet, variation och omsorg om detaljerna. Det ska finnas ett samspel mellan konst, arkitektur och landskap.

### **Ekonomi**

Ovan redovisat ramprogram tyder på en rambudget i storleksordningen 250 Mkr, varav badhuset står för 230 Mkr. Den underliggande sammanställningen ska ses som uppskattningar och kommer att förfinas under kommande skeden. Under systemskedet kommer det att finnas bättre underlag och därmed möjlighet till en genomarbetad kalkyl.

Genom att skapa en effektiv byggnad kan ytan hållas nere och därmed kostnaden. I nedan redovisad kostnadsuppskattning har antagits ett badhus på 5,000 kvm och en investeringskostnad på ca 40,000 kr per kvm. Målsättningen är att under systemskedet effektivisera byggnaden, men en förhoppning om en mindre byggnad och därmed lägre investeringskostnad. Parkering antas kosta ca 40,000 kr per plats. Flytten av omklädningsrum med mera antas belasta projektet med 20,000 tkr. Lös inredning såsom möbler, lekutrustning med mera ingår inte.

Investering	tkr	Kommentar
Badhus, ca 5,000 kvm	195 000	Uppskattad investering på knappt 40,000 per kvm
Grundläggning	10 000	Uppskattad kostnad – pålning antas ske av hela byggnaden
Parkering och cykel	5 000	Ca 100 nya p-platser a 40,000 kr
Övrigt och reserv	20 000	Markarbeten med mera
<b>Investering Badhus</b>	<b>230 000</b>	
Flytt omklädningsrum, etc	20 000	Ersättningslokaler för rivningar
<b>Totalt</b>	<b>250 000</b>	

Driftskostnaderna uppskattas till drygt 14,000 tkr per år i enlighet med nedanstående sammanställning. Vid denna beräkning har ingångsvärden hämtats från Lidingö kommuns sammanställning av driftskostnader samt från studiebesök och annat tillgängligt material.

För investeringen på 230 Mkr och en byggnad på ca 5,000 kvm har antagits en avskrivning på 33 år och en ränta på 3% (idag är kommunens ränta på 2,5%). Intäkterna uppskattas till 8,400 tkr och bygger på 120 000 besökare per år och en genomsnittlig entrékostnad på 70 kr. Dessutom antas en intäkt från aktiviteter på 1,500 tkr och en vinst från kaféverksamhet på 1,200.

Kostnadsslag	tkr	Kommentar
Kapitalkostnad	13,800	6%, varav 3% i ränta och 3% avskrivning (avskrivningstid 33 år)
Underhåll och drift	5,000	
Personal	5,000	Personalkostnader
Övrigt	1,500	
Intäkter baserat på 120 000 besökare per år	-8,400	Antag 70 kr per besökare i snitt
Aktiviteter	-1,500	Babysim, vattengympa, simskola etc
Kaféverksamhet	-1,200	Uppskattad vinst (10 kr per besökare)
<b>Summa</b>	<b>14,200</b>	

### **Medborgarenkät**

Under sommaren har en medborgarenkät genomförts. Syftet var att ge möjlighet för kommunens invånare att ha synpunkter, men även att känna sig delaktiga. Det inkom över 1200 svar, vilket är en högre svarsprocent än väntat. Intresset kan därmed noteras som högt.

Enkätsvaren är rådgivande, men viktiga, och stämmer väl överens med framtaget funktionsprogram. Svaren har resulterat i att ytterligare bastu lagts till i funktionsprogrammet.

Enkätresultatet kan sammanfattas i följande punkter:

- Motionssim är överlägset den viktigaste funktionen i Ekerös framtida badhus enligt respondenterna. Hela 82% har angett detta alternativ.
- På andra och tredje plats kommer undervisningsbassäng, 43%, som bastu, 41%, följt av Vattenlek, 33%. Bland svaren på vad man uppskattar med andra simhallar återkommer ofta att de är bra för att de har ett utbud som passar många.
- Andra aspekter av betydelse för att besöka badhuset är främst Renhållning och sanitet, 67% (två tredjedelar av respondenterna). Rent och fräscht dyker också upp bland svaren till varför en viss simhall är uppskattad.
- På andra och tredje plats ser vi Vatten- och lufttemperatur, 51%, samt generösa öppettider med gott om fria tider.
- Bil/motorfordon, 63% är överlägset som transport till badhuset, men i snitt 45% kan också tänka sig cykla, promenera eller åka buss.
- Drygt hälften av respondenterna, 54%, besöker ett badhus mer frekvent, vilket är minst en gång per månad.
- Ca 6 av 10 respondenter, 58%, bor på Ekerö. En tredjedel, 34%, bor på Färingsö.

Bland respondenterna dominerar kvinnor med 65%. Drygt hälften, 56% är i åldersgruppen 35-50 år. Totalt 83% av respondenterna är äldre än 35 år.