

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Emanuel Olofsson

0171-830939

emanuel.olofsson@enkoping.se

Tekniska nämnden

## Slutredovisning av investeringsprojekt

### Pepparrottsbadet

Pepparrottsbadet genomfördes mellan 2016 och 2021 med projektnamnet "Familjebad i Enköping".

### Tidslinje och politiska beslut

2016-06-13 (KS2014/451)

Kommunfullmäktige beslutar att ge tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med upplevelsenämnden genomföra byggnation av ny simhall.

2016-09-08 (UPN2016/38)

Upplevelsenämnden godkänner projektdirektiv för familjebad i Enköping.

2016-09-15 (TF2016/830)

Tekniska nämnden antar projektdirektiv och organisationsplan för familjebad för sin del.

2017-02-28 (TF2017/150)

Tekniska nämnden beslutar att familjebadet ska genomföras som en totalentreprenad i samverkan.

2018-06-11 (KS2018/396)

Kommunstyrelsen beslutar att ge tekniska nämnden i uppdrag att avropa upphandlad option om att genomföra entreprenad för uppförande av simhall på fastigheten Gånsta 2:3.

2018-06-13

Kontrakt med entreprenör Cobab

2020-11-25

TN ta tilläggsbeslut om att skriva avtal gällande utökning av investeringsbudget med ersättning av rörlig del till 100% för tilläggsarbeten bland annat gällande Skvallbäcken. Beslutet konstaterades i efterhand tagits på felaktiga grunder av teknisk nämnd vilket prövats i förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten menade på att beslutet skulle fattas av KS/KF.

---

**Postadress**

Enköpings kommun  
745 80 Enköping

**Besöksadress**

Gnejsgatan 8

**Telefon (växel)**

0171-62 50 00

**Telefax**

**Plusgiro**

7 07 27-3

**Org.nr**

212000-0282

**Webbadress**

www.enkoping.se

**E-post**

samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se

2020-12-01

Godkänd entreprenad

### Projektmål

I Projektdirektivet var det definierat vad innehållet ska vara:

- 25-metersbassäng med 8 banor
- Entré
- Omlädningsrum
- Upplevelsedel för barn och ungdomar
- Undervisningsbassäng
- Rehabbassäng
- Hoppbassäng
- Café
- Gym
- Relax

I projektdirektivet är det också satt en prioriteringsordning:

1. **Ekonomi**

Enköpings kommun har flera stora investeringar de kommande åren. Den 13-åriga investeringsplanen indikerar en total investeringsvolym på drygt 2 miljarder kronor. Att hålla nere kostnaderna och inte överskrida projektbudget har därför hög prioritet i projektet.

2. **Funktionalitet**

Effektmålen som tagits fram för den ny simhallen är ett resultat av tidigare utredningar och dialog med olika föreningar. De föreslagna funktionerna i simhallen har bedömts som tillräckliga för att uppnå effektmålen. Tas funktioner bort ökar risken att effektmålen inte uppnås.

3. **Energieffektivitet**

En simhall kommer användas i minst 40 år framöver och låga driftkostnader är därför viktiga. Investeringar i energieffektiva lösningar som sänker driftkostnader ska därför övervägas.

#### 4. Tid

Nuvarande simhall är i dåligt skick och det går inte att uteslutanuvarande simhall måste stängas innan ny simhall är klar. Även om en kort projekttid minskar denna risk har ekonomi och funktionalitet högre prioritet.

#### Ekonomi

##### Investering

Projektet är uppdelat i fyra delar, byggnad, infrastruktur, konst samt inventarier med separata budgetar och utfall för dessa delar:

Projekt	Budget	Utfall
Byggnad	346 500 000 kr	370 922 004 kr (+6,6%)
Infrastruktur	29 700 000 kr	43 682 355 kr (+59,9%)
Konst	3 800 000 kr	3 593 232 kr (-5,7%)
Inventarier	8 000 000	8 000 000 (0%)
Totalt	388 000 000 kr	426 197 591 kr (+10%)

Projektet överskrider total beslutad budget med ca 10% där delprojektet infrastruktur sticker ut med en avvikelse på ca 60%.

Kalkylförutsättningarna i tidigt skede i projektet baserade sig på en mycket enkel nyckeltasanalys vilket hela projektets ekonomi samt beslutsunderlag utgår ifrån. Projektet har inte genomfört en investeringskalkyl som grund för beslutsunderlaget vilket är en lärdom för nya investeringsprojekt.

Drift

Driftkostnader verksamheten UPF

	Gamla badhuset		Nya badhuset		Baslut KF 2018
	Budget 2020	Utfall 2020	Budget 2024	Prognos 2024	
<b>Intäkter</b>	-1517000	-1756000	-16987600	-18100000	-13800000
<b>Drift</b>	562000	469000	5149500	5100000	2500000
<b>Personal</b>	3739000	4232000	14240100	14400000	9500000
<b>Hyra</b>	3 000 000	3 000 000	28 000 000	28 000 000	28 100000
<b>Kapitaltjänst</b>	33638	33638	1214576	1220000	1760000
	2817638	2978638	31 616 576	30 620 000	28 06000

Hyreskostnaden beslutats i Upplevelsenämnden 2018 (UPN2016/38) på 28,1mnkr. Hyresnivån för 2024 är satt till 28mnkr. Trots överskriden budget landar totala hyran inom beslutad ram för projektet. Orsaken till att hyran landar enligt beslutad ram trots överskriden budget är att man gjort stora besparingar av verkliga mediakostnader mot beräknade mediakostnader.

Kommunen totala driftkostnader till följa av badhuset landar på ca 2,5mnkr över beslutad driftbudget. Den procentuella ökningen uppgår till ca 9% av beslutad budgetram i KS på ca 28mnkr. Orsaken till överdraget är främst högre personalkostnad inom verksamheten men utfallet visar även en högre intäkt mot beslutsunderlaget.

### Effekt mål

I projektdirektivet nämndes ett antal effekt mål som man ville uppnå genom att uppföra en ny badanläggning i Enköping:

- främjar ökad simkunnighet
- ger möjlighet till föreningsutveckling
- främjar träning och hälsa
- ger möjlighet till lek och rörelse

- rehabilitering och avkoppling
- utvecklar fler friskvårdsalternativ
- stärker varumärket lägerstaden
- ger en positiv totalupplevelse för hela familjen

Ett annat mål man satte upp, som också var dimensionerande för hur anläggningen skulle utformas och hur tekniken skulle fungera var ett besökstal på 220 000 per år.

Mätningar har utförts sedan vecka 29 2021, som var ett år påverkat av restriktioner kopplat till pandemi, besökstalet var då ca 2 520 per vecka. År 2022 var inte lika drabbat av pandemi och då var besökstalet totalt 238 961 st, alltså strax över dimensionerande antal besökare och 4 595 per vecka med en topp vid höstlovet vecka 44 med 7 956 besökare, eller ca 1 130 besökare per dag.

Mätningar genomförda för 2023 visar ett besökstal på över 5 300 per vecka.

Om det talet är visande för år 2023 så kommer det vara över 275 000 besök.

Med andra ord kan konstateras att de effektmål som sattes upp för anläggningen med stor säkerhet har uppnåtts.

#### **Projektmål**

Projektets samtliga projektmål som radas upp i början av slutredovisningen bedöms vara uppfyllda då kranställda kvalitéer som beslutats av KS i projektdirektivet anses uppfyllda.

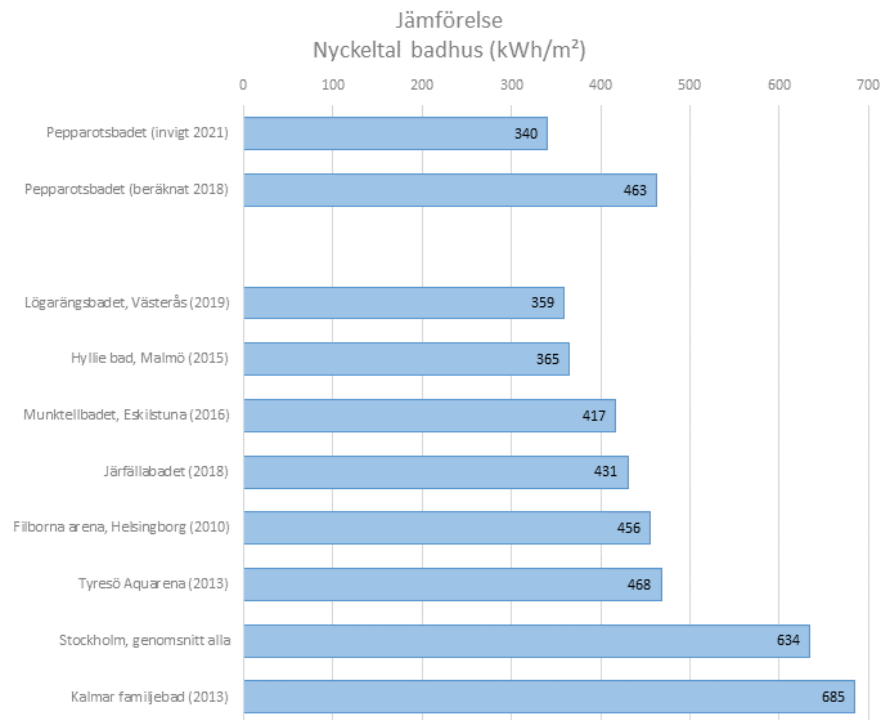
#### **Energieffektivitet**

Ett annat effektmål som sattes upp var en låg energiförbrukning, där utgångspunkten var den teoretiskt framräknade förbrukningen 463 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Mätningar som gjorts sedan badet togs i bruk visar ca 340 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Byggnaden är 9 260 m<sup>2</sup>, vilket innebär att vi i förhållande till teoretiskt beräknat värde, alltså driftkostnads kalkyl, har en lägre energiförbrukning på ca 1,4 miljoner kronor per år.

Jämförande energiförbrukning andra badanläggningar



### **Framgångsfaktorer / "Lessons learned" / Förbättringsmöjligheter**

Enköpings kommun kommer inte bygga en liknande anläggning på många år, dock finns ett antal saker vi behöver ta med oss i kommande projekt, som vi genom en processkartläggning och plan för kvalitetssäkringsarbete dokumenterat på avdelningen.

### **Framgångsfaktorer**

- Kompetent projektledning internt
- Investeringsutgift / Driftkostnad
  - Inte sänka kvalitet för att prioritera investeringsutgift
- Research / Benchmarking
  - Många studiebesök på nya och gamla anläggningar
  - Uppbyggnad av kompetens i tekniska lösningar
  - Utredningar gjorda av verksamheten om intäkter och funktioner

### **"Lessons learned" / Förbättringsmöjligheter**

- Mer tid i det tidiga skedet
  - Bättre underlag i det tidiga skedet skulle skapa bättre förutsättningar för projektet.
  - Alltid genomföra en förstudie för namngivna projekt
- Processorienterat genomförande av investeringsprojekt
  - Följa kommunens projektstyrningsmodell där förstudie är underlag för programskedet och programskedet är underlag till genomförandebeslut med separata investeringsbeslut under processen.
- Investeringsutgift / Driftkostnad
  - Alltid välja den mest ekonomisk fördelaktiga lösningen över tid.
- Mandat och roller
  - Följa nämnders och kommunstyrelsens beslutsmandat där vi säkerställer att rätt beslut fattas på rätt nivå inom nämnder och KS/KF.

Namn