



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Rickard Westlöf
0171-62 51 54
rickard.westlof@enkoping.se

Tekniska nämnden

Slutredovisning av investeringsprojekt fastighet, Pepparrotsbadet

Förslag till beslut

Förslag till nämnden

Tekniska nämnden beslutar att:

1. Investeringsprojektet Pepparrotsbadet är slutredovisat.

Beskrivning av ärendet

Enligt kommunfullmäktige beslutade "Regler för investeringar" ska investeringsprojekt när dom är avslutade slutrapporteras i teknisk nämnd och kommunstyrelsen.

Vid detta tillfälle slutrapporteras investeringsprojekt Pepparrotsbadet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att redovisat investeringsprojekt nu är slutrapporterat till teknisk nämnd. Projektet är med projekt- och effektmål, ekonomiskt utfall och avvikelser samt förbättringsåtgärder redovisade i bilaga 1.

Bilaga 1: Slutredovisning Pepparrotsbadet.

Emanuel Olofsson
Verksamhetschef fastighet
Enköpings kommun

Rickard Westlöf
Projektchef, Fastighet
Enköpings kommun

Kopia till:
Kommunstyrelsen



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Rickard Westlöf
0171-625154
rickard.westlof@enkoping.se

Tekniska nämnden

Slutredovisning av investeringsprojekt

Pepparrottsbadet

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

Projekt mål

I Projektdirektivet var det definierat vad innehållet ska vara:

- 25-metersbassäng med 8 banor
- Entré
- Omklädningsrum
- 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.

Projektet var uppdelat i tre delar, byggnad, infrastruktur och konst med separata budgetar och utfall för dessa delar:

Byggnad	346 500 000 kr	360 207 863 kr (+3,9%)
Infrastruktur	29 700 000 kr	43 682 355 kr (+47,1%)
Konst	3 800 000 kr	3 593 232 kr (-5,7%)
Totalt	380 000 000 kr	407 483 450 kr (+7,2%)

Orsaken till överskridande av budget var i huvudsak platsens komplexitet och att detta inte var utrett innan beslut om plats, budget och genomförande togs.

Det fanns vid tillfället när beslut om genomförande togs varken investerings- eller driftkostnadskalkyl.

Effektmål

I projektdirektivet nämndes ett antal effektmål 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.

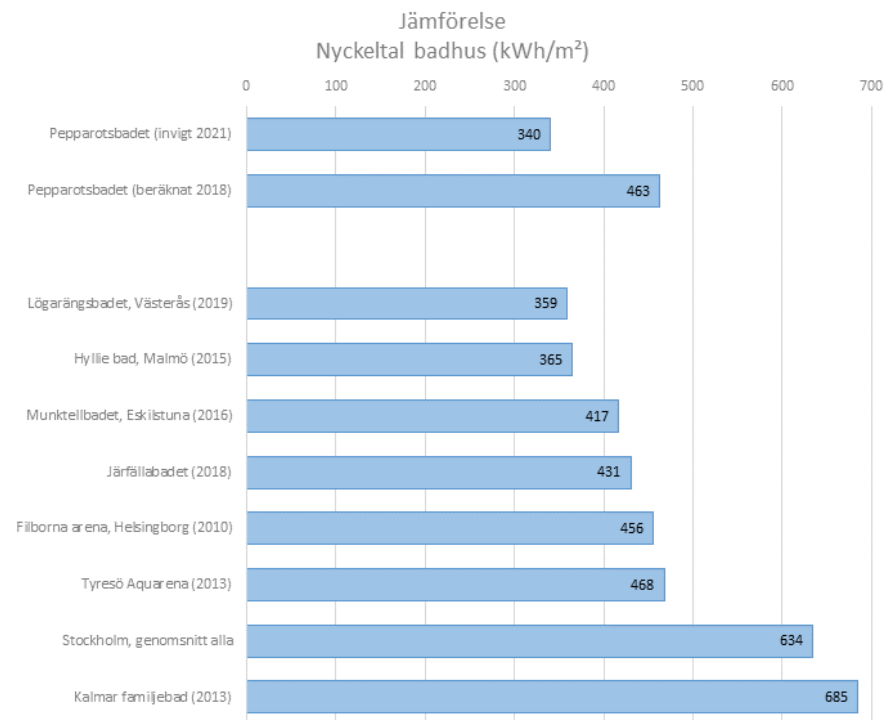
Med andra ord kan konstateras att de effektmål som sattes upp för anläggningen med stor säkerhet har uppnåtts.

Ett annat effektmål som sattes upp var en låg energiförbrukning, där utgångspunkten var den teoretiskt framräknade förbrukningen 463 kWh/m²/år.

Mätningar som gjorts sedan badet togs i bruk visar ca 350 kWh/m²/år.

Byggnaden är 9 260 m², 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
 - o Inte sänka kvalitet för att prioritera investeringsutgift
- Research / Benchmarking
 - o Många studiebesök på nya och gamla anläggningar
 - o Uppbyggnad av kompetens i tekniska lösningar
 - o Utredningar gjorda av verksamheten om intäkter och funktioner

"Lessons learned" / Förbättringsmöjligheter

- Processororienterat genomförande av investeringsprojekt
 - o "Fastighetsutredningen"
 - o Utredda förutsättningar och genomföra förstudie
 - o Dokumenterat kvalitetssäkringsarbete
- Investeringsutgift / Driftkostnad
 - o Inte sänka kvalitet för att prioritera investeringsutgift
- Research / Benchmarking
 - o Utred och omvärldsanalysera lokaler och verksamheter
- Entreprenad- / Upphandlingsform
 - o Budgetansvarig tillsammans med projektorganisationen för investeringsprojektet beslutar om form för genomförande

Rickard Westlöf
Projektchef fastighetsavdelningen
Enköpings kommun