

Badhus Träkvista

Dnr KS08/162-822

RAMBESKRIVNING med TIDPLAN och RAMPROGRAM

1. Allmän orientering

Ekerö kommun som även benämns *Kulturens övärld* är belägen på Mälarsjöarna, väster om Stockholm. Vi är en ung kommun, med en befolkning om cirka 25 000 invånare, varav cirka 31 % under 20 år och omkring 12 % över 65 år. Ekerö som är en ekokommun erbjuder unika boende- och vattenmiljöer, som lockar många att flytta hit. Det finns även rika möjligheter till rörligt friluftsliv och turism. Inom kommunens gränser ryms två världsarv - Drottningholm, respektive Birka och Hovgården. Översiktsplanen anger att vi kommer att vara 35 000 Ekeröbor år 2030 och den mest omfattande befolkningsutvecklingen kommer att ske i tätortsbandet - Ekerö centrum, Stenhamra samt Södra Färingsö.

Kulturaktiviteter är ett starkt och påtagligt inslag i Ekeröbornas vardag. I kommunen finns ett brett föreningsliv, som drivs av kunniga och engagerade människor. Dagens kulturutbud lockar därför allt fler människor.

Nödvändiga insatser inom transportinfrastrukturen i enlighet med Vägverkets och Ekerö kommuns långsiktiga planering, möjliggör betydligt mer ändamålsenlig personfordons- och kollektivtrafik, såväl som godstransportsystem, vilket gynnar aktiviteter för alla åldrar, exempelvis verksamheter som badhus.

För närvarande finns inget badhus i kommunen. Ekeröborna efterfrågar bad, simning och tillhörande rekreativsmöjligheter. Badhuset/simhallen lokaliseras till idrottsanläggningen Träkvistavallen, inom fastigheten Ekerö-Väsby 43:1 (se bifogat ortofoto) - som är belägen cirka 1½ kilometer från kommunhuvudorten Ekerö centrum, med dess utbud av kommersiell verksamhet och allmän service. Inom fastigheten finns ishall, tennishall, Vikingahallen samt Träkvistavallens IP som nyligen upprustats och kompletterats med konstgräsplan för fotboll samt löparbanor med syntetisk beläggning för friidrott.

Den planerade badhusverksamheten erfordrar inga nya eller förändrade detalplaner för Träkvistavallen respektive närliggande områden, enligt stadsarkitektkontorets uppfattning. Nyttillkommande verksamhet - som integreras till

befintlig idrottsplats - består av nytt badhus, nya bassänganläggningar, väl fungerande angörings- och varustransportvägar, utvidgad fordons- och cykel-parkering mm. Detta medför influenser i omgivande miljöer avseende trafik-, buller-, ljus- och andra störningseffekter under driftskedet samt vid en framtida eventuell expansion.

Ekerö kommuns avsikt med denna upphandling är att träffa avtal om en långsiktig affärsrelation avseende *projektering, uppförande, förvaltning och drift* av en modern och ändamålsenlig bad-/simanläggning. Kommunen har ett antal baskrav på den nya anläggningen och tjänster som där ska kunna tillhandahållas mot avtalad ersättning - till exempel driftbidrag. Dessa krav framgår av detta dokument. Kommunen kommer att fästa stor vikt vid anläggningens attraktionskraft, eftersom den utgör en mycket betydande förutsättning för operatörens möjligheter att uppnå lönsamhet under drift-/förvaltningsskedena. Ett antal lokaler och funktioner i den befintliga idrottsverksamhet kan komma att användas även av den verksamhet som är kopplad till badhuset. Dessutom förutsätts en teknisk samverkan. Användning av överskottsvärme från ishallen kan eventuellt vara en av flera energibesparande åtgärder i anläggningen.

Även anläggningens yttre och inre gestaltning samt funktionell utformning tillmäts stort värde, då anläggningens läge innebär att den kommer att utgöra ett nytt inslag i den ur ett estetiskt perspektiv känsliga miljön i och kring Ekebyhovsdalen.

Den operatör som vinner upphandlingen förutsätts själv eller i partnerskap, finansiera och uppföra den nya anläggningen.

Till den del och under de tider som anläggningen inte tas i anspråk av tjänster som kommunen träffat avtal om enligt denna upphandling, är entreprenören under avtalsperioden fri att marknadsföra och nyttja anläggningen för andra ändamål, liksom att bestämma priser och uppbära intäkter för de tjänster som då tillhandahålls. Ett viktigt syfte med denna upphandling är således att anbudsgivare ska ha möjlighet att själv avgöra vilka olika tjänster som det - förutom de som kommunen efterfrågar och bekostar - finns affärsmässiga förutsättningar för att bedriva i den nya anläggningen, liksom att från början utforma anläggningen för att ge bästa förutsättningar för en sådan affärsverksamhet. Den tilltänkta operatören ska under avtalsperioden även ansvara för de affärsrisker som inte täcks genom kommunens åtaganden.

Ekerö kommun bedömer att ett framgångsrikt genomförande av detta projekt, kan erbjuda de boende och verksamma på Mälaröarna - men även besökande från andra kommuner i närområdet - ett intressant alternativ, bland annat i det fall kompletterande fritidsverksamheter integreras till badhuset.

2. Upphandlingsform

För klassisk sektor är förhandlat förfarande, enligt lagen om offentlig upphandling (LOU), en upphandlingsform som får användas under särskilda omständigheter. För detta komplexa projekt är bedömningen att det är möjligt att motivera användning av förhandlat förfarande, som även är mest flexibelt.

Upphandlingen genomförs i två steg som inleds med en kvalificering av anbudssökanden. Grunder för kvalificering av anbudssökandena kan vara att dessa har en tillräcklig och stabil finansiell och ekonomisk styrka, teknisk förmåga, kapacitet och relevant erfarenhet för att genomföra uppdraget. Därefter inbjuds de kvalificerade sökandena att lämna anbud. Förhandling är tillåten med anbudsgivare. Vid prövning tillämpas principen det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.

3. Entreprenadform

Entreprenadformen Offentlig Privat Samverkan - OPS kan bland annat tillämpas vid infrastrukturinsatser, eller större bygg- och anläggningsprojekt. Investeringen finansieras vanligtvis helt eller delvis av den privata parten och risker fördelas på ett förutsägbart sätt - och den privata parten ansvarar för projektering, byggande/anläggande, förvaltning och drift. Ekerö kommun lämnar ett årligt driftbidrag för de tjänster som beställs. Avtalstiden avses bestämmas till 25 år, med en option om förlängning om ytterligare 5 år.

TIDPLAN

Preliminär tidplan för badhus i Tråkvista:

Startdatum för planering och förberedelse	2009-09
Framtagande av förfrågningsunderlag	2009-10
Annonsering av upphandling	2009-11
Kvalificering av anbudssökande	2009-12
Utskick av förfrågningsunderlag	2010-01
Anbud inkomna och anbudsöppning	2010-03
Prövning/utvärdering av anbud	2010-04
Anbudsgenomgång/förhandling	2010-05
Beslut om leverantör/tilldelningsbeslut	2010-06
Kontrakt/avtal	2010-06

RAMPROGRAM

Badhuset ska vara tillgängligt för alla, ha öppet året runt - för besök från enskilda, skolklasser, föreningsliv, företagare mm. Badhuset ska erbjuda ett trevligt och intressant blickfång. Nedanstående redovisat ramprogram kan ligga till grund för den fortsatta planeringen. Den sammanlagda lokalarean bedöms till cirka 3 500 kvadratmeter.

Exteriört såväl som interiört gestaltas anläggningen, avseende volym, val av ytskikt, kulörval, ljusföring mm, på ett sätt som skapar den naturliga mötesplats som efterfrågas av de boende och verksamma i kommunen.

Öppenhet för etablering av attraktioner som restaurant integrerad till cafeteria, gym, spa, danslokaler, bollhall, kvalificerade konferensutrymmen, evenemangsmöjlighet mm.

Badhuset i Ekerö kommun bör i huvudsak innehålla följande fysiska programkrav:

- Motionsbassäng 25 m, sex banor, bredd 2,5 m, djup 1,1-1,8 m, 29 grader (och inrymma Svenska simförbundets regler för nationella tävlingar på kort bana)
- Undervisningsbassäng, höj-/sänkbar botten, även för rehabverksamhet, anpassas för personer med funktionshinder
- Nöjesbassäng med massage, strand, luftkaskader, vattenkarusell, 29 grader
- Två bubbelpooler, 38 grader
- Barnplaskbassäng
- Vattenrutschbana med längden 70-80 m
- Relaxavdelning med bastu
- Ångbastu
- Träningslokaler
- Omklädning
- Cafeteria
- Sammanträdes- och konferensrum

Utöver detta bör badhuset och intilliggande närmiljöer även innehålla följande funktionskrav:

- God tillgänglighet även för barn, ungdom, äldre och funktionshindrade. Avser badhus/bassänger, såväl som markanläggning och fordons-/cykelparkering.
- Väl fungerande angöringsvägar för privatfordon, närhet till trafiksäkra hållplatslägen för kollektivtrafik och till parkering.
- En gestaltning som blir ett visuellt tillskott i Ekebyhovsdalen.
- Goda akustiska förhållanden.
- Tillfredsställande säkerhet - bland annat i badhus, respektive besökande- och godstrafik.
- Anläggningen ska ges en utformning, avseende bland annat byggande och drift, som motsvarar Ekerö kommuns krav på robusthet och långsiktig hållbarhet.

Leif Kåsthag
planeringssamordnare
kommunledningsstaben