



Utredning simhall Växjö

Second opinion-slutlig

FÖRFATTARE: *Magnus Leijon*

GRANSKNING: *Åke Hedberg*

VÄXJÖ 2021-08-18

Sammanfattning

Efter att ha granskat Vöfabs och Simhallsgruppen utredningar blir min slutsats:

Simhallsgruppens förslag:

Kostnadsbedömningarna rimliga.

Förslaget kan genomföras utan väsentliga inskränkningar av pågående drift.

Nuvarande arkitektur kan bibehållas med separat tillbyggnad av ny 50 m bassäng, genom att delvis använda fastigheten Sjöbacka 1.

Vöfabs förslag:

Kostnadsbedömningen visar på en hög kostnad.

Förslaget innebär väsentliga inskränkningar av driften och kan ställa krav på tidvis avstängning.

Nuvarande arkitekturs kvalitéer spolieras till stor del beroende på att Sjöbacka 1 inte nyttjas och delar av simhallen måste rivas för tillbyggnad av ny 50 m bassäng.

Ovan förslag är inte baserade på någon behovsutredning eller på något program vilket är en stor brist. Kommunen måste därför ta fram en behovsutredning samt ett program för vilka verksamheter som skall bedrivas inom en simhall.

Med detta som underlag bör man sedan genomföra en arkitekttävling eller ett parallellt uppdrag för att genomlysa samtliga förutsättningar.

Magnus Leijon

Mo 2021-08-18

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	ii
----------------------------	-----------

Innehållsförteckning.....	iii
----------------------------------	------------

I Inledning.....	4
-------------------------	----------

1.1 BAKGRUND OCH PROBLEMBESKRIVNING	4
---	---

1.2 SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNINGAR	4
--------------------------------------	---

1.3 AVGRÄNSNINGAR	4
-------------------------	---

2 Metod och genomförande.....	5
--------------------------------------	----------

2.1 INLÄSNING.....	5
--------------------	---

2.2 KALKYLERING	5
-----------------------	---

3 Teoretisk bakgrund	5
-----------------------------------	----------

3.1 TIDIGARE UTREDNINGAR	5
--------------------------------	---

3.2 AKTUELLA UTREDNINGAR	5
--------------------------------	---

4 Resultat.....	6
------------------------	----------

4.1 EGEN KOSTNADSBEDÖMNING	6
----------------------------------	---

4.2 JÄMFÖRELSE.....	7
---------------------	---

4.3 PRISUTVECKLING.....	8
-------------------------	---

4.4 VERKSAMHET UNDER BYGGTID	8
------------------------------------	---

5 Analys och diskussion	9
--------------------------------------	----------

5.1 FRÅGESTÄLLNING 1 - BEHOVSUTREDNING	9
--	---

5.2 FRÅGESTÄLLNING 2 - ÄVENTYRSBADET, BYGGHERREKOSTNADER	9
--	---

5.3 FRÅGESTÄLLNING 3 - HÅLLBARHET OCH ARKITEKTUR	9
--	---

5.4 VERKSAMHET UNDER BYGGTID	9
------------------------------------	---

5.5 METOD-& KOSTNADSDISKUSSION	10
--------------------------------------	----

5.6 SLUTSATS - SECOND OPINION	10
-------------------------------------	----

5.7 VIDARE UTREDNING.....	10
---------------------------	----

1 Inledning

1.1 Bakgrund och problembeskrivning

Växjö kommun har under flera år brottats med hur simhallens framtid skall se ut. Kostnadsbedömningar har framtagits av VÖFAB med hjälp av en statusbedömning daterad 2020-05-15 med tillhörande utredningar där status på byggnadens olika delar tydligt beskrivits.

Kommunchefens rapport dat. 2020-08-10 redovisar VÖFAB's kostnadsbedömningar beroende på hur man i tid ska utföra om-och tillbyggnaden med pågående verksamhet.

I samband med att kommunen presenterade sina första förslag och kostnadsbedömningar bildades en grupp som kallar sig Simhallgruppen som har ifrågasatt VÖFAB's kostnadsbedömningar samt påpekat vikten av att bevara Simhallens unika arkitektur.

Simhallgruppen har utfört en egen utredning som framfördes till kommunstyrelsen i ett dokument daterat 2021-03-04.

1.2 Syfte och frågeställningar

Uppdragets omfattning avser en "Second Opinion", Att bedöma rimligheten av kostnader i av VÖFAB framtaget förslag (se. Bilaga 1) respektive Simhallsgruppens förslag (se. Bilaga 2). Förslagen kommer att analyseras och bedömas utifrån följande kriterier och frågeställningar:

1. Behovsutredning & investeringsvolym
2. Skillnader i byggherrekostnader
3. Hållbarhet och arkitektur
4. Verksamhet under byggtid

1.3 Avgränsningar

Utredningen kommer att inkludera:

- Analys av felkällor
- Kostnadsbedömningar av de föreslagna etapperna
- Bakgrundsfakta enligt framtagna underlag
- Viktiga lagar och regler att ta hänsyn till vid bedömningen
- Förslag på olika metoder för bedömningarna

2 Metod och genomförande

För att kunna jämföra de två olika alternativen så kommer de att granskas och en ny oberoende kostnadsbedömning kommer att upprättas.

2.1 Inläsning

Genomgång av kalkyler från respektive förslag med tillhörande underlag.

2.2 Kalkylering

Kostnadsbedömningen kalkyleras traditionellt där kostnad för entreprenadarbeten beräknas för respektive etapp, därefter beräknas byggherrekostnaderna. Entreprenadkostnader tillsammans med byggherrekostnader utgör investeringsvolymen. Kalkylen jämförs sedan med liknande projekt för att kunna hitta paralleller och avvikelser i nyckeltal.

3 Teoretisk bakgrund

I samband med inläsningen av projektet har liknande utredningar använts. Referens. (Alvesta och Älmhults simhallar). Till hjälp för kalkylering och kostnadsbedömning har egna nyckeltal använts samt diverse kalkylverktyg.

Åkeshovs simhall, som stod färdig 1959 (också ritad av arkitekten Åke E. Lindqvist) har nyligen renoverats.

Liljewall har ansvarat för renoveringen. Calle Hellberg, ansvarig arkitekt, påpekar att man genom att behålla den lätta fasaden inte behövde någon luftkudde/tryckkammare i takkonstruktionen, vilket förenklade renoveringen. Det kan finnas skäl att använda sig av erfarenheterna från detta renoveringsprojekt i det fortsatta arbetet med Växjö simhall.

Källor som har nyttjats i utredningen är följande: egna nyckeltal, Wikells Sektionsdata, Plan och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR).

3.1 Tidigare utredningar

Simhall Alvesta och Älmhult.

3.2 Aktuella utredningar

Statusuppdatering VÖFAB, Växjö Simhall dat. 2020-05-15 (Bilaga 1).

Simhallsgruppens förslag dat. 2021-03-04 (Bilaga 2).

Kommunchefens rapport dat. 2020-08-10 redovisar VÖFAB's kostnadsbedömningar beroende på hur man i tid ska utföra om-och tillbyggnaden med pågående verksamhet.

4 Resultat

4.1 Egen kostnadsbedömning

Kostnadsbedömningen är baserad på renovering av befintlig simhall samt tillbyggnad av en ny 50-meters bassäng. Kalkylen är indelad i tre etapper, Etapp 1 Tillbyggnad 50-metersbassäng, Etapp 2 och 3 ombyggnad äventyrsbadet samt den befintliga simhallen inkl. övriga ytor. Byggnadstiden har beräknats till 36 månader, fördelat på följande rubriker: framtagning av handlingar enl. redan nu upprättade utredningar, upphandling, byggnation av Etapp 1, flytt av befintlig ”sim-verksamhet” till den nya bassängen, byggnation av Etapp 2 och 3.

Entreprenadkostnader ombyggnad

Kostnadsnivå: helår 2020

Äventyrsbadet	(Mkr)	Kommentar
Bygg och installation	31,5	
Fasader och tak	5	
Ny vattenrening	5	Helt ny anläggning
Utrustning uppdatering EU: krav	5	?
Summa:	46,5	Ca 50 Mkr

Befintlig simhall	(Mkr)	Kommentar
Bygg och installationer plan 2-3	55	Invändigt
Bassängdelarna inkl. nya fasader och tak	70	Gamla bassängen
Fasader och tak	12,5	Övriga delar, entré mm
Vattenrening	35	Helt ny anläggning
Summa:	172,5	Ca 200 Mkr

Entreprenadkostnader ombyggnad

Kostnadsnivå uppräknat till dagens prisnivå: juni 2021

Äventyrsbadet	(Mkr)	Kommentar
Beräknad kostnadsökning		Ca 10-15% från 2020 till juni 2021
Summa:	52,3	Ca 50 Mkr

Befintlig simhall	(Mkr)	Kommentar
Beräknad kostnadsökning		Ca 10-15% från 2020 till juni 2021
Summa:	194,1	Ca 200 Mkr

Entreprenadkostnader tillbyggnad

Kostnadsnivå: juni 2021

Nybyggnad 50 metersbassäng	(Mkr)	Kommentar
Bygg och installationer	150	Tätt hus, ca 2000–2500 m ²
Vattenrening	25	Helt ny anläggning
Övrigt	25	Yttre arbeten mm.
Summa:	200	Ca 200 Mkr

Byggherrekostnader

Kostnadsnivå: juni 2021

Om- & tillbyggnad	(Mkr)	Kommentar
Framtagning av handlingar	10	
Projektledning	6	36 månader
Avgifter	3	Bygglov, anslutningar mm
Besiktningar	2	
Nerlagda kostnader VÖFAB	4	Utredningar mm
Oförutsett	25	Ca 5-10 % av entreprenadkostnader
Kostnadsutveckling 36 mån	50	Se rubrik 4.3
Index med längre byggtid		Se rubrik 4.4
Summa:	100	Ca 100 Mkr

4.2 Jämförelse

Ombyggnad befintlig byggnad	Entreprenad-kostnader	Kommentar
Egen bedömning	250	
Simhallsgruppen	235	
VÖFAB	413	

Tillbyggnad	Entreprenad-kostnader	Kommentar
Egen bedömning	200	
Simhallsgruppen	165	
VÖFAB	262	

Total investeringsvolym	Entreprenad-kostnader	BH-kostnader	Summa
Egen bedömning	450	100	550
Simhallsgruppen	400	75	475
VÖFAB	675	295	970

Förtydliganden	Beräknad byggtid	Kostnadsnivå	Omfattning
Egen bedömning	36 månader	Juni 2021	
Simhallsgruppen	36 månader	Sep 2020	
VÖFAB	52 månader	Maj 2020	

4.3 Prisutveckling

Kostnadsutvecklingen på entreprenadkostnader har det senaste året ökat med ca 10 % jmf med juni 2020 pga. pandemin/världsmarknadsläget. Hur framtiden kommer att utvecklas är svårt att sia om, i min bedömning har jag räknat enligt följande, 275 mkr x 10 % vid start 2024 där efter 3-5 % /år ger ca 50-75 Mkr.

4.4 Verksamhet under byggtid

I statusbedömningen saknas en uppdaterad behovsanalys, pågående verksamhet, Bygg 50 meter bassäng som en första etapp, ta den sen i bruk
Ombyggnaden sker därefter i etapper, OBS äventyrsdelen bör hanteras efter ny behovsutredning.

Bedömd merkostnad 50-m bassäng utföres 2022-2024	35-50 Mkr
Ombyggnad sker etappvis efter inflyttning 2024-2027	50-75 Mkr

5 Analys och diskussion

5.1 Frågeställning 1 - Behovsutredning

Kostnadsutvecklingen inget som förespeglats i tidigare analyser/bedömningar.
Behovsutredning för Växjö simhall nu och 30 år framåt saknas.

5.2 Frågeställning 2 - Äventyrsbadet, Byggherrekostnader

Kostnadsnivåerna i respektive förslag,
VÖFAB har bedömt kostnaderna för åtgärder i Äventyrsbadet till 145 Mkr vilket avviker mycket mot Second opinion utredning,
Simhallsgruppen kostnadsbedömning har inte bedömt Äventyrsbadets kostnader lika höga som VÖFAB.

Det som bör nämnas är att här finns inga kostnader med för uppdatering av utrustning till EU krav.

Fråga är varför man ska bygga om allt, när statusen är betryggande de närmsta åren
Behovsutredningen bör belysa detta tydligt,

Byggherrekostnaderna väl tilltagna hos VÖFAB kostnadsbedömning. Det blir enklare att prissätta när behovsutredningen finns framme.

5.3 Frågeställning 3 - Hållbarhet och Arkitektur

Sedan en tid tillbaka har det kommit nya regler på klimatdeklaration enligt PBL. I den statusbedömning som har tagits fram så saknas underlag för hur stor del av befintlig byggnad/material som kan återanvändas alternativt återvinnas. Ombyggnadsdelen kräver en genomtänkt hållbarhetsanalys. Hur hanterar vi prioriterad hållbarhet, med bibehållen Arkitektur.

I frågan om ombyggnad kontra nybyggnation så måste även frågan om inneklimate och funktion i förhållande till driftskostnader lyftas.

Simhallsgruppen har beskrivit vikten av hållbarhet och återvinning samt vikten av att bibehålla den goda och unika arkitektur som byggnaden har.

I VÖFAB's förslag finns inget kommenterat i frågan.

5.4 Verksamhet under byggtid

I statusbedömningen saknas en uppdaterad behovsanalys för pågående verksamhet under byggtid. Möjligheter finns att bygga en 50-meter bassäng som en första etapp för att sedan ta den sen i bruk innan övrig byggnation påbörjas. Ombyggnaden sker därefter i etapper, OBS äventyrsdelen bör hanteras efter ny behovsutredning.

Bedömda kostnader finns beräknade i punkt 4.4. Viktigt att behovsutredningen tas fram för att minimera dessa kostnader.

5.5 Metod-& kostnadsdiskussion

- A. Bedömda kostnader för tillbyggnad av ny 50 metersbassäng är bedömningarna likvärda.
- B. Kostnadsbedömningarna för ombyggnad av Äventyrsbadet visar stora skillnader. Se frågeställning 2.
- C. Byggherrekostnaderna för ombyggnader av övriga delar skiljer sig mycket. Svårigheter att bedöma kostnadsutvecklingen när projekt varar i 3 år vid om och tillbyggnad.

5.6 Slutsats - Second opinion

Samhallsgruppens kostnadsbedömning är högst rimlig, VÖFAB's byggherrekostnader höga, tillika bedömningen av äventyrsbadets ombyggnader.

Efter att behovsutredning tagits fram, utlys en Arkitekttävling. Tävlingsområdet bör innefatta nuvarande simhallsfastigheten utökad med Sjöbackatomten.

Därefter bör man samtidigt som man uppdaterar detaljplanen fundera vidare på ett förfrågningsunderlag för en Partnering entreprenad med vikt på hållbarhet.

En rimlig bedömning 500–750 Mkr för allt. (OBS behovsutredningen måste fram)

Tänkt processplan:

- A. Behovsutredning tas fram (ca 3–8 mån.). Under 2021.
- B. Arkitekttävling (ca 2–5 månader). Våren 2022.
- C. Detaljplanen uppdateras utifrån det vinnande arkitektförslaget
- D. Parallellt med Fas. C jobba med bygglov och hållbarhetsfrågor. hösten 2022
- E. Upphandling Totalentreprenad/Partnering. hösten 2022/våren 2023
- F. Nybyggnad 50-metersbassäng 2023–2024
- G. Ombyggnad simhallen 2024–2026

För att vinna tid kan vissa av ovanstående processer pågå parallellt.

5.7 Vidare utredning

En uppdaterad kostnadsbedömning utföres efter behovsutredning tagits fram.