

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsbeslut Nya Näckenbadet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel om 274 miljoner kronor, projektnummer 90000321, för genomförandet av nya Näckenbadet i kommunalt ägandeskap.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar, under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt beslutspunkt 1, att genomföra investeringen.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I saltsjöbaden ska en ny simhall uppföras på samma fastighet där befintliga Näckenbadet står placerad idag. Arbetet med att uppföra en ny simhall på denna plats har pågått under en längre tid där många olika ekonomiska och byggtekniska alternativ har granskats. Ny föreslagen lösning är en simhall i två plan där det ena utförs som källarplan innehållande byggnadens tekniska funktioner.

25 miljoner kronor är sedan tidigare beviljade för projekteringen av den nya simhallen. projektet ansöker om 274 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet av projektet. Simhallen beräknas vara färdigbyggd som tidigast i mars-april 2024.

Ärendet

Bakgrund

Behovet av Nya Näckenbadet är baserat på underlag från den kapacitetsutredning som fritidsnämnden utfört. Enligt nuvarande planering blir den nya simhallen i Saltsjöbaden en av potentiellt tre simhallar som ska komplettera varandra. Tillsammans bildar de en helhet med ett utbud som möter de behov som finns hos föreningar, skolor och allmänheten i samband med att kommunens befolkning ökar.

Sedan den 18 juni 2018 är befintliga Näckenbadet stängt, baserat på de utredningar som visar att badet är uttjänt som en funktionsduglig simhall. Tills dess att en ny simhall står klar finns på platsen en ersättningsbassäng installerad.

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat den 15 juni 2015 § 164 om investeringsmedel för ansökan om bygglov, programprojektering och upphandling av part för uppförande, förvaltning och drift av en ny simhall vid den plats där Näckenbadet i Saltsjöbaden ligger idag. En upphandling genomfördes och kontrakt tilldelades Tagehus Bad & Fritid. I april 2018 meddelade Tagehus Bad & Fritid AB att bolaget drar sig ur projektet eftersom bolaget inte kan finansiera sitt anbud.

Med utgångspunkt i det återkallade anbudet inleddes ett omfattande arbete med att utreda olika alternativa lösningar. Inom detta arbete har referensprojekt studerats samt studiebesök vid olika typer av simanläggningar genomförts. Med hänsyn till den samlade informationen genomfördes en fördjupad ekonomisk och finansiell analys. Utfallet visar att det mest fördelaktigt ekonomiska för kommunen är ett kommunalt ägarskap av simhallen. En driftentreprenör upphandlas separat i ett senare skede.

Fritidsnämndens behov innebär en kapacitetsökning i Näckenbadet om 20 000 besökare/år, vilket medför att den nya simhallen ska dimensioneras med en kapacitet för att kunna ta emot ca 60 000 besökare/år.

Tidigare beslut

Den 21 september 2015 (KF§206) beslutades investeringsmedel om 5 miljoner kronor för förarbete.

Den 17 juni 2019 (KF §256) beslutades investeringsmedel om 20 miljoner kronor, för projekteringen av Nya Näckenbadet.

Den 2 september 2019 (KS §125) beslutades om tilldelning av tekniskt konsultstöd.

Omfattning

Nya Näckenbadet ska placeras på samma plats som befintliga Näckenbadet idag är placerat. Av programhandlingen som färdigställdes maj 2020 framgår att den utökade kapaciteten påverkar byggnadens volym och storlek. Byggnaden kommer att vara större till ytan än den

gamla simhallen för att spegla de behov samt ökad kapacitet som efterfrågas. Simhallen förses med två våningsplan för att inrymmas på fastigheten. Under programhandlingsskedet har olika alternativa lösningar utvärderats med båda planen ovan mark samt alternativ med ett källarplan. Med hänsyn till platsen blir ett alternativ med båda planen ovan mark för dominerande i landskapet och därmed föreslås ett plan grävas ner i ett källarplan.

Den nya simhallens källarplan inrymmer uteslutande tekniska funktioner. Entréplanet innehåller huvudentré, entréhall, reception, servering, samtliga bassängrum, omklädning med tillhörande bastu, kombiomklädning, erforderliga förråd, föreningskansli samt personalutrymmen inklusive omklädningsrum. Bassängrummen innehåller en 25-metersbassäng med sex simbanor, en undervisningsbassäng med hög och sänkbar botten samt en barnpool.

Då den nya simhallen ska placeras på samma plats som den gamla måste den rivas innan arbetet med att uppföra den nya simhallen kan påbörjas.

Tid

Systemhandlingsprojekteringen pågår och beräknas vara klar i september 2020.

Bygglovsansökan planeras att skickas in i samband med färdigställandet av systemhandlingen. I samband med att projektet inväntar erhållet bygglov så fortsätter projekteringen för upprättandet av bygghandlingar. Upphandling av entreprenör planeras ske med tilldelning april-maj 2021.

Byggstart planeras påbörja sensommaren 2021. Nya Näckenbadet ger utifrån given omfattning och givet läge en produktionstid om ca 29 mån. Det Nya Näckenbadet beräknas stå klart tidigast mars-april 2024.

Risk

Det finns ekonomiska risker kopplade till platsens markförhållanden. Marken består av gammal sjöbotten med högt stående grundvatten och förorenade massor. Under genomförandet av projektet räknas det med att en omfattande schaktning, sanering, länshållning, spontning och grundläggning kommer behövas.

Det finns risker avseende tidsföreningen kopplade till överklagande av bygglov, tillstånd för vattenverksamhet samt överprövning av upphandlingen.

Ekonomi

Nya investeringsmedel om 274 miljoner kronor söks för genomförande av projekt 90000321 Nya Näckenbadet i enlighet med nedan redovisad tabell. Projektet har tidigare tilldelats fem miljoner kronor för utredning av ny simhall (21 september 2015 §206) samt 20 miljoner kronor för projektering (17 juni 2019 §256).

Tillkommande medel, miljoner kronor

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projekt	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
		0	-25	-25	0	-274	-274	0	-299	-299

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Årsbudget												Årsprgnos				Totalt		
2020			2021			2022			2023			2024=>				2020-2024=>		
Projekt	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
	0	-4	-4	0	-70	-70	0	-75	-75	0	-75	-75	0	-50	-50	0	-274	-274

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	11	12	1	2	202406

Den årliga kapitalkostnaden bygger på en avskrivningstid om 30 år och är en genomsnittlig kapitalkostnad över avskrivningsperioden. Kapitalkostnaden utgår även ifrån den nya beslutade internräntan om 1,5%. Den årliga kapitalkostnaden för nya Näckenbaden kommer att vara 12 miljoner kronor.

Den årliga totala driftkostnaden för den gamla simhallen motsvarar cirka 1,4 miljoner kronor. Total årlig driftkostnad för den nya simhallen uppskattas till 2,4 miljoner kronor.

Total, kapital- och driftkostnad, preliminär hyreskostnad för den nya hallen är 14,4 miljoner kronor och kommer efter färdigställande att belasta fritidsnämnden i enlighet med kommunens hyresmodell.

Den gamla simhallen uppgick till 1 156 kvadratmeter jämfört mot den nya simhallen på 3 492 kvm. Detta medför en årlig driftkostnad på 1 250 kr per kvadratmeter för den gamla simhallen och 700 kr per kvadratmeter för den nya simhallen.

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

nya Näckenbadet	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-274	-4	-70	-75	-75	-50
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	-254	-3	-67	-68	-68	-48
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-20	-1	-3	-7	-7	-2
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	-274	-4	-70	-75	-75	-50

Med övriga kostnader avses byggherrekostnader för Nacka Kommun.

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	-3	-5	0	0
Rivning	0	-2	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	-3	0	0	0
Summa	0	-8	-5	0	0

Projektet medför engångsdriftkostnader om 13 miljoner kronor. Restvärdet för det gamla Näckenbadet kommer vara 2,9 miljoner kronor vid rivning. Restvärdet för ersättningsbassängen kommer vara 0 kronor vid nedmontering.

Risakanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering riskeras att tillgången till simanläggningar blir begränsat för skolor,



föreningar och medborgare då den tillfälliga anläggningen i Saltsjöbaden inte är planerad för täcka detta behov mer än tillfälligt.

Vid utebliven investering kommer inte Nya Näckenbadet byggas samt nedlagda kostnader måste kostnadsföras. Vid försenad investering senareläggs projektets sluttid.

Alternativa lösningar för investeringen

Under arbetet med programhandling har olika alternativa utformningar inom fastigheten utvärderats och föreslagen lösning är den mest fördelaktiga för den aktuella platsen.

Påverkan på annan nämnd

Genomförandet av projektet medför framtida hyreskostnader för fritidsnämnden.

Konsekvenser för barn

Nya Näckenbadet ger föreningar, skolor och allmänheten ökad tillgång till en mer ändamålsenlig simhall.

Bilagor

1. Illustrationsskiss

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Per Hallsten
Gruppchef lokalförsörjning
Enheten för fastighetsförvaltning

Emilia Köhler
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning