

Underlag för jämförelse av anbudet från HemTag med vad en simhall enligt funktionsbeskrivningen skulle innebära ekonomiskt om den byggs och drivs av kommunen själv

Återremiss

Under kommunfullmäktiges behandling av ärendet Överlåtelse av del av fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 för byggnation av Myrsjö simhall, 2023-02-20, återremitterades ärendet för att kompletteras med en aktuell jämförelse på vad en simhall enligt funktionsbeskrivningen skulle innebära ekonomiskt om den byggs och drivs av kommunen själv.

I arbetet med att ta fram efterfrågat underlag har ekonomiprocessen arbetat tillsammans med fastighetsenheten, kultur- och fritidsenheten och kansli- och juridik.

Beräkning av investeringskostnaden för simhall enligt funktionsbeskrivningen

Fastighetsenheten har kalkylerat att en simhall, motsvarande den funktionsbeskrivning som låg till grund för upphandlingen av extern aktör. Kalkylen är 370 miljoner kronor. Investeringskalkylen är uppdelad i följande delar:

Byggkostnaden	290 mnkr
Projekteringskostnader mm.	30 mnkr
Budgetreserv för kostnadsökningar	<u>50 mnkr</u>
Summa	370 mnkr

Ovanstående kostnadsberäkning grundar sig på det anbud som kommunen fått in för Näckenbadet. Näckenbadets grundläggning är mer komplex än vad som bedöms för Myrsjö simhall varför en nedjustering av kalkylen har gjort för detta. Myrsjö simhall är dock en större anläggning än Näckenbadet, cirka 500 kvadratmeter, vilket gör att byggkostnaden totalt blir 370 miljoner kronor. Som en jämförelse är Näckenbadet budgeterat till 338 miljoner kronor.

En jämförelse med andra samhällsprojekt är svåra att göra men nedan finns några exempel på vad en simhall kostat när andra kommuner har byggt.

Jämförelseobjekt andra simhallar som byggts i Sverige de senaste åren.

Järfällabadet

Anläggning byggd 2018 som ägs av Tagehus. En stor simbassäng på 50 x 25 meter med

hopptorn, två undervisningsbassänger, barnbassänger, bubbelpool, tre bastur, två vattenrutschkanor, café, samt ett stort gym. 300 miljoner kronor. Driftbidrag 20 miljoner kronor/år.

Enköping

Nybyggd simhall 2022 som anlagts, ägs och drivs av kommunen. Badet innehåller en upplevelsedel, hoppbassäng med klättervägg, café, gym och rehab-bassäng. Simbassängen är 25 meter lång med åtta banor. Det finns en undervisningsbassäng, en nittio meter lång rutschkana, kalasrum, relaxavdelning med servering, kallpool, bubbelpool, varmrums och tre bastur. Kommunen är byggherre och beställare, och Cobab har byggt själva anläggningen. 400 miljoner kronor.

Falun

Anläggning färdig 2022. En 25-metersbassäng, 8 tävlingsbanor, med möjlighet till 10 träningsbanor, 1 rehab-bassäng, 1 multibassäng, familjebad med en aktivitetsbassäng, fyra banor, en lekbassäng. Kostnad 365 miljoner kronor.

Västerås

Nya Lögarängsbadet är ett kombinerat inom- och utomhusbad i Västerås, som invigdes den 8 juni 2019, och ersatte därmed det intill liggande gamla Lögarängsbadet. Badet har en 50-meters bassäng, hoppbassäng, barnbad, varmpool, café och fullt utrustat gym med aktivitetsrum för olika typer av gruppträning samt utomhusbad. 390 miljoner kronor.

Kiruna

Kirunas nya badhus (pågående byggnation, färdigt 2023). Familjebad, relax, motionsbassäng, multibad, hopp och lekbassäng. Byggtreprenaden är upphandlad på löpande räkning, där kostnaden för badhuset har ökat från 360 miljoner kronor till preliminärt 880 miljoner kronor sedan projektstart.

SKR har inte några jämförelsetal för vad det kostar att bygga en simhall. Varje objekt är unikt vilket gör att jämförelser blir svåra att göra.

Beräknade driftskostnader

Den beräknade driftskostnaden för en simhall i egen regi är uppdelad i två delar, fastighetskostnader och verksamhetskostnader.

Fastighetskostnader

Fastighetsenheten har tagit fram att kostnaden för fastighetsdriften det första året är enligt nedan. I underlaget för upphandlingen så är förutsättning att det bildas en gemensamhetsanläggning för att hantera parkeringsfrågan i området. I anbudet från HemTag finns denna kostnad inkluderad i anbudet och motsvarande kostnad, 400 000 kronor per år, finns upptaget som en driftskostnad i egen regi alternativet.

Underhållskostnader	800 000 kr
Driftskostnader	2 600 000 kr
Kostnad för parkering	400 000 kr

Elkostnad	<u>600 000 kr</u>
Summa	4 400 000 kr

Verksamhetskostnader

Kultur- och fritidsenheten har tagit fram beräkningar på kostnader och intäkter som kommunen skulle få per år ifall kommunen skulle driva det i egen regi. Dessa beräkningar är följande:

Intäkter

Badentré	1 400 000 kr
Café + shop	<u>700 000 kr</u>
Summa intäkter	2 100 000 kr

Kostnader

Städning inkl material + förbrukningsmaterial	300 000 kr
Kemiska produkter, klor, gas etc	200 000 kr
Personal, inkl utbildningar, arbetskläder	5 235 000 kr
Kassasystem, telefoni, larm, uttryckningar etc	250 000 kr
Övrigt badredskap, städmaskin etc	75 000 kr
Kommunikation, annonser m.m.	<u>50 000 kr</u>
Summa kostnader	6 110 000 kr

Nettokostnaden för att driva simhallen i kommunal regi beräknas till 4 010 000 kr. Till detta kommer även intäkter för simskola, skolsim och föreningsintäkter på cirka 2 400 000 kr men eftersom dessa intäkter tillfaller kommunen även i alternativet med HemTag så har dessa intäkter inte tagit med i jämförelsen.

Förutsättningar i jämförelsen

Generellt är det svårt med antagande om hur olika parametrar utvecklas under en lång tid som investeringen är i bruk. I den nedanstående kalkylen har följande antagande gjorts om de parametrar som används i kalkylen:

Livslängd i simhallen: Bedömningen är att en simhall i egen regi har en livslängd på 50 år. Vid en jämförelse med simhallar som byggdes på 70-talet så är många av dem idag uttjänta och behöver rivras, vilket visar på att 50 år är realistiskt. För att kunna hålla i gång en simhall i 50 år behövs förutom grundinvesteringen, en reinvesteringsåtgärd göras efter cirka 25–30 år. Detta är baserat på erfarenheter från Nacka simhall där en reinvestering gjordes efter 25 år.

Restvärde: Hyresalternativet med HemTag omfattar 30 år. I egen regi alternativet har det bedömts att livslängden är 50 år, vilket innebär att det finns ett restvärde i egen regi alternativet efter 30 år att ta hänsyn till. Det är dock svårt att bedöma marknadsvärdet på en simhall efter 30 år. I kalkylen har det räknats med att restvärdet är det detsamma som det bokföringsmässiga värdet, det vill säga investeringskostnaden minus avskrivningarna under de första 30 åren.

Avskrivningstid: Som beskrivits ovan är den beräknade livslängden 50 år. Då simhallen består av olika komponenter som håller olika länge blir den genomsnittliga avskrivningstiden är kortare än

50 år. Byggnadens grundstomme håller i 50 år medan ytskikt, ventilation, reglerutrustning med mera måste bytas ut efter kortare tid än 50 år och vilket innebär reinvesteringar. Den genomsnittliga avskrivningstiden för simhallen blir då kortare än 50 år. I kalkylen har den genomsnittliga avskrivningstiden av grundinvesteringen beräknats till 37 år. Då har egen regi alternativet inte ”belastats” av några reinvesteringar under de första 30 åren.

KPI: I dessa tider är det inte lätt att spå vad KPI kommer att vara de kommande 30 åren. I kalkylen räknas med 2 procent. Det utgår från att Riksbankens inflationsmål är 2 procent.

Diskonteringsränta: För att kunna nuvärdesberäkna de årliga kostnaderna i alternativen till dagens penningvärde behöver det finnas en diskonteringsränta i kalkylen. Den är bedömds till samma som KPI, det vill säga 2 procent.

Ränta: Teoretiskt är räntan en betalning för att inflationssäkra de utlånade pengarna för långgivaren. Till detta vill långgivaren ha en kompensation för den risk den tar ifall inflationen skulle bli större än den utlovade räntan. Efter några år med noll ränta är marknaden nu tillbaka till en mer ”normal” nivå. Om kommunen idag skulle ta upp ett lån med en längre löptid, 5-10 år, så skulle kommunens ränta överstiga 3 procent. Räntan i kalkylen har satts till 3 procent.

Elpriset: Elpriset i kalkylen är 1,50 kronor per kwh (genomsnittligt elpris 2022). I kalkylen har det förutsatts att elpriset inte kommer att ha någon annan utveckling än KPI i stort. Det innebär att kalkylen räknar med att utvecklingen av elpriset långsiktigt är i nivå med KPI, det vill säga 2 procent.

Markpriset: I hyresalternativet från HemTag ingår bolagets kostnad för markköpet på, 17 miljoner kronor. För att göra alternativen jämförbara så har även ett markköp räknats in i kalkylen för egen regi. Det blir ingen avskrivningskostnad på marken, men det blir en räntekostnad för kapitalet till markköpet.

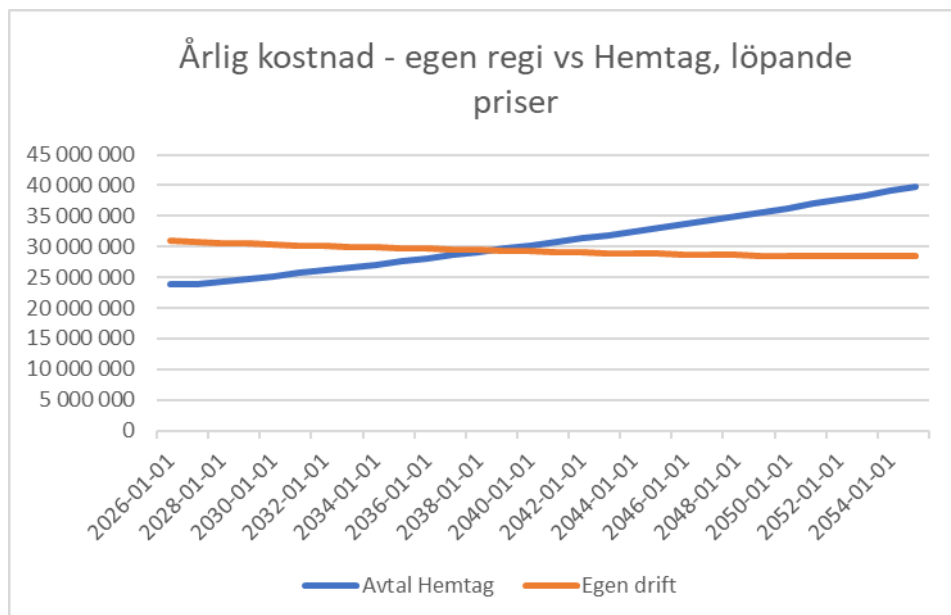
Byggränta: I egen regi alternativet kommer kapital tas i anspråk löpande under byggnadstiden, den så kallade byggräntan. Byggränta beräknas till 15,0 miljoner kronor under byggtiden och läggs till investeringskostnaden och skrivs av under livslängden.

Den kostnadsmässiga jämförelsen mellan alternativen

Anbudet från Hemtag är 23,9 miljoner kronor. Denna kostnad är oförändrad och utbetalningen börjar löpa när anläggningen tas i bruk, vilket är planerat till december 2025. Kommuns kostnad blir då 23,9 miljoner kronor för simhallen under 2026 och sedan kommer 90 procent av kostnaden, (90 procent av 23,9 mnkr) att ökas för varje år framåt med förändringen av KPI (mätmånad oktober).

Egen regi alternativet, med ovanstående parametrar, kommer första året få en kostnad på 30,9 miljoner kronor. Det innebär att kostnaden för HemTag är 7,0 miljoner kronor lägre första året.

Kostnaden för HemTag kommer i löpande priser att öka i takt med inflationen medan egen regi alternativets kostnader kommer att bli något lägre för varje år som går i löpande priser. Kostnaden i egen regi för räntor sjunker i takt med att det sker avskrivningar medan andra kostnader kommer att öka i takt med inflationen. Sammantaget minskar kostnaden lite för varje år. För de första åren i kalkylen är det en större säkerhet i siffrorna men ju längre bort i tiden blir osäkerheten allt större. Diagrammet nedan visar kostnadsförändringarna över tid i löpande priser.



Kostnadsmissigt sker då ett skifte 2039 då den årliga kostnaden i löpande priser för HemTag blir dyrare än egen regi alternativet.

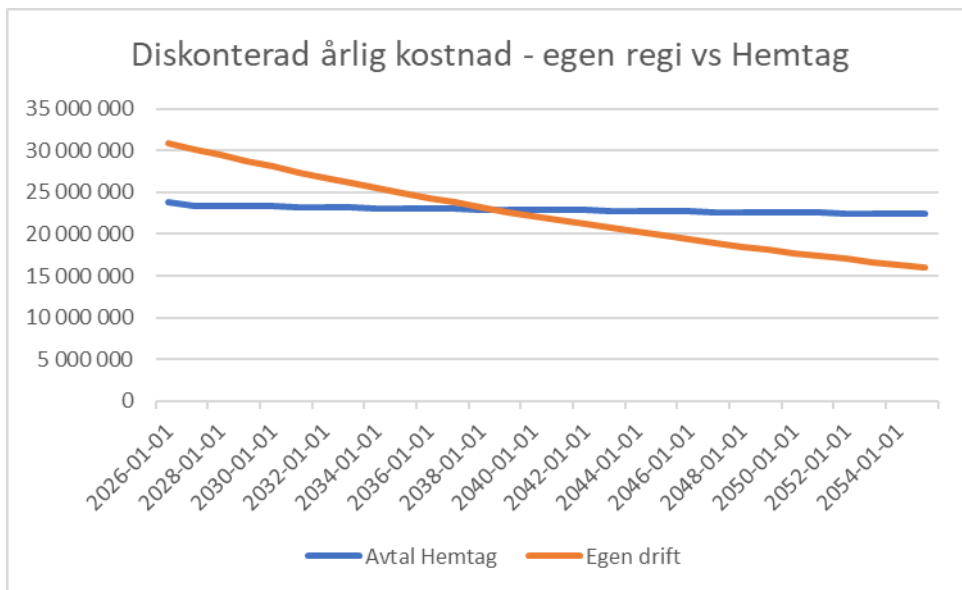
Alternativen har olika kostnadsprofiler. Egendrift är i löpande priser dyrare de första 13 åren medan det blir en lägre kostnad de återstående 17 åren. För att kunna jämföra den totala kostnaden för alternativen måste den årliga kostnaden diskonteras till penningvärdet 2026. Då blir totalkostnaden på 30 år för alternativen, i 2026 års penningvärde, enligt följande:

Totalkostnaden för HemTag: 687,7 mnkr

Totalkostnaden för Egen regi 673,5 mnkr

Skillnaden mellan alternativen blir då 14,2 miljoner kronor eller i genomsnitt 0,5 miljoner kronor per år till fördel av egen regi.

Diagrammet med årliga betalningar som diskonterats finns nedan. Brytpunkten inträffar samma år.



Känslighetsanalys

Som konstaterats ovan är det svårt att beräkna de olika parametrarna under en lång period. Det finns en stor osäkerhet i parametrarna beroende på hur omvärlden förändras under de 30 åren som kalkylen räknar med. Osäkerheten kan bestå av högre byggkostnader då materialpriserna ökar kraftigt, ett högre ränteläge framöver eller elpriser som ökar betydligt mer än KPI. För att beskriva känsligheten i kalkylen har det tagit fram några alternativa kalkyler.

Samtliga kalkyler nedan bygger på jämförelse med att nuvärdesberäkna den totala kostnaden för de årliga betalningarna.

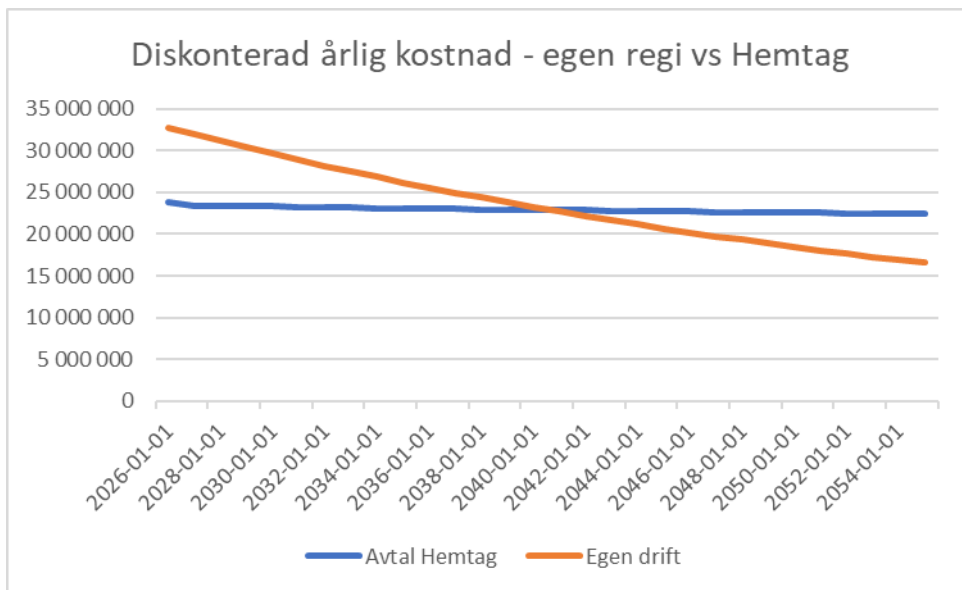
Högre byggkostnader

Byggkostnaden har ökat betydligt det senaste året. Det har också märkts i andra investeringsprojekt som genomförs där kommunen har fått skjuta till mer budget i projekten än vad som ursprungligen beräknats. I det fall byggkostnaden för simhallen i Myrsjö skulle öka med 30 miljoner kronor till totalt 400 miljoner kronor blir resultatet följande:

Totalkostnaden för HemTag: 687,7 mnkr, samma som tidigare då detta inte påverkar kostnaden

Totalkostnaden för egen regi: 706,7 mnkr

Skillnaden mellan alternativen blir då 19,0 miljoner kronor till HemTags fördel eller 0,6 miljoner kronor i genomsnitt per år.



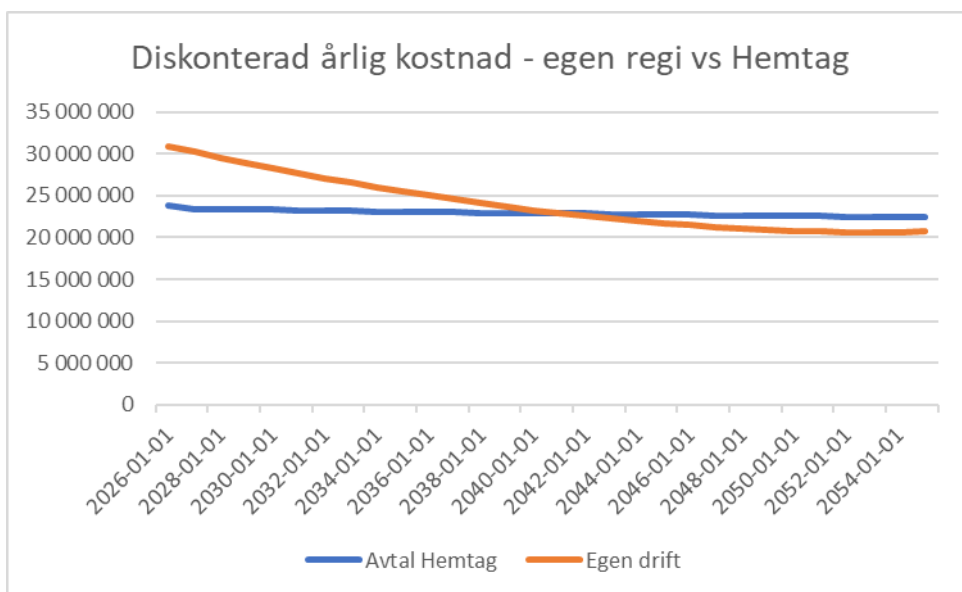
Högre elkostnader

Elkostnaden i kalkylen är räknad på 1,50 kr per kwh och att det kommer att öka i takt med annan inflation långsiktigt, 2 procent. Vad kostnaden för elpriset framöver är svårt att sia om men med tanke på vad som varit det senaste året så är det mycket osäkert. Nedan följer en kalkyl som innebär att elpriset kommer att öka betydligt mer än 2 procent per år. Om elpriset i stället skulle öka med 10 procent om året blir kalkylen följande:

Totalkostnaden för HemTag: 687,7 mnkr, samma som tidigare då detta inte påverkar kostnaden

Totalkostnaden för egen regi: 721,5 mnkr

Skillnaden mellan alternativen blir då 33,8 miljoner kronor till HemTags fördel eller 1,2 miljoner kronor i genomsnitt per år.

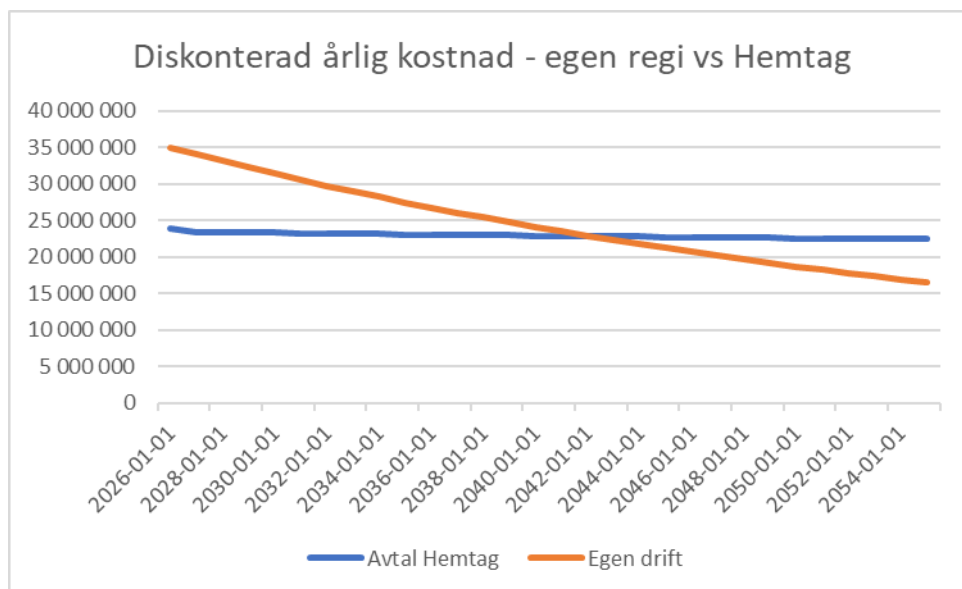


Högre räntekostnader

Ränta har på den senaste tiden ökat kraftigt. Riksbankens bedömning för drygt ett år sedan var att räntan i början av 2023 fortfarande skulle vara en nollränta. Nu är styrräntan 3 procent och den förväntas stiga ytterligare under våren. De stigande räntenivåerna påverkar också kommunens upplåningsräntor. Idag skulle kommunens upplåningsränta överstiga 3 procent i det fall kommunen skulle låna upp på 5 till 10 år. Ursprungligen är kalkylen räknad på 3 procent ränta i genomsnitt under 30 årsperioden. Skulle denna genomsnittsränta vara 1 procentenhet högre, totalt 4 procent skulle kalkylen för totalkostnaden vara:

Totalkostnaden för HemTag: 687,7 mnkr, samma som tidigare då detta inte påverkar kostnaden.
Totalkostnaden för egen regi: 734,5 mnkr

Skillnaden mellan alternativen blir då 46,8 miljoner kronor till HemTags fördel eller i genomsnitt 1,5 miljoner kronor per år.



De olika antagandena i kalkylerna ger olika utfall för jämförelsen. Det visar att den stora osäkerhet som finns i kostnaden för egen regi alternativet medan kostnaden för HemTag är oförändrad då kommunen kostnad till HemTag inte påverkas av förändringar i byggkostnaden, räntan eller elpriset. Det som påverkar kostnaden till HemTag är endast om KPI långsiktigt skulle avvika från de 2 procent som finns i kalkylen.

Värdejämforelse (anbud) -egen Regi

Alternativen som ovan jämförs kostnadsmässigt har olika innehåll verksamhetsmässigt. I underlaget inför upphandlingen av hyresalternativet finns en kravspecifikation som är grunden för egen regi alternativet. Nedan finns en jämförelse mellan innehållet i alternativen:

	Egen regi	HemTag
Verksamhet	<ul style="list-style-type: none"> • Simskola • Badvakt 	<ul style="list-style-type: none"> • Simskola • Badvakt • Brett kursutbud ex. crawlkurser, babysim, vattengymnastik, verksamhet för seniorer mm • Lovverksamhet med känd maskot och upparbetat koncept
Bassänger	<ul style="list-style-type: none"> • 1 simbassäng med 8st 25 metersbanor á 2,5 meter • 1 multibassäng - 6 x 12,5 meter med höj- och sänkbar botten • Babypool 0-3 år 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 simbassäng med 8st 25 metersbanor á 2,5 meter • 1 multibassäng - 6 x 12,5 meter med höj- och sänkbar botten • Familjebad 0-8 år, uppdelat i två bassänger, en för de allra yngsta 0-3 år, och en för de lite äldre barnen. I båda bassängerna ingår mindre vattenlek. Den ena bassängen kan vid behov användas även för gruppträning/rehab etc då den har höj- och sänkbar botten.
Faciliteter	<ul style="list-style-type: none"> • Omklädningsrum herr och dam • Skolomklädningsrum 2st • En flexibel omklädningsdel • Dam- resp. herrbastu 	<ul style="list-style-type: none"> • Omklädningsrum herr och dam • Skolomklädningsrum 2st • En flexibel omklädningsdel • Dam- resp. herrbastu

	<ul style="list-style-type: none"> • Läktare för 150 personer • Mindre café-del • Dimensionerad för 100 000 besökare/år 	<ul style="list-style-type: none"> • Läktare för 177 personer • Större café-del • Dimensionerad för 200 000 besökare/år • Familjebastu • Studieplatser • Gym med express-skåp • Gruppträningsrum • Utegym • Konferensrum
--	--	---

Klimat och Miljö

Teknik och konstruktion i egen regi alternativet är enligt den metod som byggs traditionellt och så som Näckenbadet kommer byggas.

Anbudet från HemTag är ett Ekobad, ett patentsökt koncept där yttre volym byggs som ett skal, därefter byggs badet inuti volymen, med en buffertzona däremellan.

Ekobad-konceptet genererar ett lägre CO₂-avtryck, cirka 30-40 procent mindre jämfört med traditionellt byggda anläggningar. HemTag har konsulterat externa experter och procentsatsen bekräftas i en rapport från klimatberäkningsföretaget Plant. Den minskade användningen av betong till förmån för trä är en orsak. Dessutom minskar energiförbrukningen vid byggnation och drift då anläggningen uppförs utan nedgrävd källare. Tack vare buffertzonen och att badhusklimatet inte möter utomhusklimatet under vintertid minskar transmissionen och resulterar i mindre energiåtgång under anläggningens hela livslängd. Solcellerna på taket förser anläggningen med egenproducerad förnybar el, samtidigt som spillvärme tas om hand genom värmeåtervinning från ventilation, vattenreningsanläggning och duschar.

De mesta av de tekniska installationerna placeras i buffertzonen, vilket ger ett mervärde ur aspekterna livslängd och underhåll. Installationernas livslängd förbättras då de kan placeras i buffertzonen som har ett torrt rumsklimat. Underhåll kan utföras utan att det påverkar verksamheten i badet. Risken att behöva stänga delar av anläggningen för att byta söndervittrade armaturer ovanför bassängytorna elimineras således. Tack vare buffertzonen och den inre badbyggnaden kan anläggningen, till skillnad från förutsättningarna i traditionella badanläggningar, ha en valfri placering av tilluftsdon. Det ger ett mervärde vad gäller luften och

den upplevda badmiljön av besökarna. HemTag kan på ett mycket effektivt sätt ventilerade bassängområdena och minska skadliga trikloraminer utan att det påverkar upplevelsen hos besökarna. Även belysningen påverkas positivt i konceptet då den, till skillnad från i traditionellt byggda badanläggningar, kan installeras i taket direkt ovanför bassängerna för att skapa en trygg och trivsamt miljö. Det medför också en fördel vid föreningslivets tränings- och tävlingsverksamhet. Belysningsarmaturerna kommer inte att utsättas för fukt och korrosion i samma utsträckning som en traditionell anläggning och får därmed en ökad livslängd. Enligt samma princip som för belysningen, elimineras risken att behöva stänga delar av anläggningen för underhåll av ventilationssystemet. De rostfria bassängerna, som Myrsjö bad- och friskvårdsanläggning kommer att utrustas med, innebär också mindre underhåll.

Stadsledningskontorets sammanfattning

Den siffermässiga delen av jämförelsen visar på hur olika antaganden av parametrarna påvisar stora skillnader i utfallet då det handlar om långa tidsserier. I grunden och teoretiskt borde det vara ekonomisk fördelaktigare att kommunen själva bygger en anläggning då kommunens upplåningskostnad är lägre än ett fastighetsbolag och genom att kommunen inte har något avkastningskrav på investeringen. Men egen regi innebär också ett risktagande, främst i ökade byggkostnader och räntorna framåt. I alternativet att låta en HemTag bygga, äga och driva anläggningen mot en ersättning från kommunen ligger en stor del av den risk som kommunen tar i egen regi alternativet på HemTag. Blir byggkostnaden högre, räntan högre eller elpriset högre ligger denna risk på HemTag. I detta alternativ är kommunens risk begränsad till förändringen av KPI.

Även om kostnaden är högre för kommunen i några ovanstående kalkyler finns det verksamhetsmässiga fördelar för Nackaborna. HemTag har i anbudet visat att de kommer att leverera mervärden i verksamheten, bassängerna och andra faciliteter som gruppträningsrum och innegym samt utegym.

Kommunen kommer att bygga en traditionell simhall såsom Näckenbadet är tänkt. HemTag har visat i sitt anbud att deras teknik och konstruktion av deras version av Myrsjö simhall kommer att byggas mer miljö och klimatvänligt som genererar ett lägre CO₂-avtryck, cirka 30-40 procent mindre jämfört med traditionellt byggda anläggningar. Vidare kommer deras konstruktion att innebära att inredningen inte kommer att utsättas för fukt och korrosion i samma utsträckning som en traditionell anläggning och får därmed en ökad livslängd. Det innebär också att inte behöver stänga delar av anläggningen för underhåll.

TageHus har en organisation med erfarenhet och experter för denna typ av anläggningar som kommunen saknar. Att bygga, förvalta och driva en badanläggning är komplext och möter många utmaningar.

En sammanfattning av för- och nackdelar av HemTag-förslaget:

- + Större anläggning med fler funktioner
- + Minskat risktagande för kommunen när det gäller ekonomi och drift
- + Lägre klimatavtryck
- + Bättre driftförutsättningar när det gäller inomhusklimat, att kunna underhålla utan att det påverkar verksamheten

- + Simhallen beräknas stå klar december 2025. I egen regi behöver det göras en ny projektering och upphandlingen vilket innebär att simhallen tas i bruk med minst 2-3 års förskjutning.
- Kan bli dyrare, men det finns stora osäkerheter i beräkningarna

Jörn Karlsson
Ekonomi- och finansdirektör

Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör

Anders Mebius
Kultur- och fritidsdirektör