

2022-11-17

TJÄNSTESKRIVELSEKFKS 2014/39
KFKS 2022/561Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott**Investeringsbeslut ram för hantering av kostnadsökningar i projektet, Nya Näckenbadet***Investeringsbeslut***Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås fatta följande beslut.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tilldelar investeringsmedel om 39,6 miljoner kronor för kostnadsökningar inom pågående fastighetsprojekt Nya Näckenbadet, projektnummer 90000321, i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 17 november 2022. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2022 § 203 beviljad ram för hantering av kostnadsökningar inom fastighetsprojekt.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens beslut den 13 juni 2022, § 176.

Sammanfattning

En ny simhall ska uppföras på samma fastighet där det befintliga Näckenbadet i Saltsjöbaden nyligen rivits. Alla förberedelser med planering, erhållit bygglov och projektering är färdigställt, nu pågår upphandlingen av utförandeentreprenör. Byggnationen av den nya simhallen kan påbörjas så snart projektet erhållit beslut från Mark- och miljödomstolen gällande vattenverksamhet.

Investeringsmedel om sammanlagt 299 miljoner kronor har tidigare beslutats för genomförandet av den nya simhallen.

Under de senaste åren har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av bygg- och fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats ytterligare av Rysslands krig i Ukraina.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tilldela ytterligare 39,6 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet, då prisbilden förändrats sedan tidigare beslutade investeringsmedel. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2022 § 203 beviljad ram för hantering av kostnadsökningar inom fastighetsprojekt.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 21 september 2015 (KF 2015 §206) att bevilja en investeringsram om 5 miljoner kronor för förstudie avseende ny simhall. Den 17 juni 2019 (KF 2019 §256) beslutades investeringsmedel om 20 miljoner kronor, för projekteringen av Nya Näckenbadet. Den 16 november 2020 beslutade kommun-fullmäktige, genom Mål och budget att bevilja investeringsmedel om 274 miljoner kronor, för genomförandet av Nya Näckenbadet (KFKS 2020/40).

Nya Näckenbadet ska uppföras på samma fastighet där det befintliga Näckenbadet nyligen rivits. Simhallens placering vid Saltsjöbadens IP ligger alldeles intill havet och naturen, men med nära anslutning till kollektivtrafik och kommer att förses med förbättrad gång- och cykelvägsförbindelse.



Projektet

Den 29 augusti 2022 genomfördes ett ”första spadtag” för att uppmärksamma starten av projektet genom rivning av den gamla simhallen. Rivningen av husöverbyggnaden färdigställdes under oktober 2022. Simhallens grundkonstruktion är kvarlämnad då projektet inväntar beslut från Mark- och miljödomstolen gällande vattenverksamhet. Inga schaktningsarbeten i mark får påbörjas innan beslut om vattenverksamhet erhållits. Den befintliga simhallens grundkonstruktion är inhägnad i väntan på erforderliga beslut, därefter kan byggnationen av Nya Näckenbadet påbörjas.

Mark- och miljödomstolen har vid den senaste kontakten informerat att de ska slutföra och meddela beslut i ärendet under november/december 2022. Ärendet om tilldelningsbeslut för utförandeentreprenaden tas i kommunstyrelsen den 5 december 2022 och möjliggör för kontraktsskrivning under december 2022 - januari 2023.



Tidsplan:

Byggstart planeras i början på 2023, i direkt anslutning till kontraktsskrivning. Nya Näckenbadet ger utifrån given omfattning och läge en produktionstid på minst 29 månader. Det Nya Näckenbadet beräknas vara färdigbyggd som tidigast sensommaren 2025.

Process	Tider
Beslut vattenverksamhet	Nov – dec 2022
Investeringsbeslut utökade kostnader	Dec 2022
Tilldelningsbeslut entreprenör	Dec 2022
Kontraktsskrivning entreprenör	Dec 2022 – jan 2023
Genomförande	jan/feb 2023 – aug/sep 2025
Ny anläggning färdig	Aug/sep 2025

Ekonomi

Den ursprungliga projektkalkylen om 299 miljoner kronor omfattar uppskattad kostnad för utförandeentreprenad, sedvanliga kostnader för projektering och projekteringsledning samt intern tid så som projektledning, kommunikationstjänster och tid för inköp.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av bygg- och fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats av Rysslands krig i Ukraina. Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2022 (KFKS 2021/95) budget för hantering av ökade kostnader i pågående fastighetsprojekt med -350 miljoner kronor netto. Beslut om att ta i anspråk del av beviljade medel ska ske projektvis av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Även genomförandet av Nya Näckenbadet har påverkats av ovanstående vilket innebär att beviljade investeringsmedel om 299 miljoner kronor inte räcker till. Såväl världsläget som osäkerheten kring den fortsatta utvecklingen inom fastighetssektorn medför ökade kostnader. De utökade kostnaderna i projektkalkylen innehåller medel för hantering av prisökningarna inom bygg- och fastighetssektorn, kommande kostnader för projektledning och kommunikationstjänster under byggtiden, besiktningsorganisation samt budgetreserv.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås utifrån ovanstående tilldela ytterligare 39,6 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet, då prisbilden förändrats sedan tidigare beslutade investeringsmedel. Medlen föreslås tas ur budgetramen på 350 miljoner kronor för hantering av framtida kostnadsökningar.

Tidigare beslutade investeringsmedel tillsammans med investeringsmedel för utökade kostnader om 39,6 miljoner kronor medför en total projektkostnad på 338,6 miljoner kronor.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Mnkr	Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
			Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
			0	-299	-299	0	-39,6	-39,6	0	-338,6	-338,6

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget																		Totalt 2022-2026=>		
	2022			2023			2024			2025			Årsprgnos 2026=>								
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
0	0	0	0	-19,6	-19,6	0	-10	-10	0	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	-39,6	-39,6

Tillkommande årliga kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Mnkr,Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Nya Näckenbadet	-1,8	-15,5	-0,4	-2,8	202508

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 1,25%. Den årliga kapitalkostnaden för nya Näckenbaden kommer att vara 15,5 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 2,8 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2022	2023	2024	2025	2026=>
Total investeringsutgift	-338,6	-5	-124	-118	-92	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/utförandeentreprenad/köpta tjänster	-290,0	-3	-103,5	-103,5	-80	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad så som projektledning, kommunikationstjänster, sakkunniga under byggskedet, besiktningsorganisation	-15,6	-2	-5,3	-5,3	-3	0,0
Kommande utökade kostnader, budgetreserv för ändrings- och tillägsarbeten, risk kopplat till förutsättningar i mark	-33	0	-15	-9	-9	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	-338,6	-5	-124	-118	-92	0



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

Tillkommande engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2022	2023	2024=>
Sanering	0	-4,8	0
Rivning	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0
Evakuering	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0
Montage	0	0	0
Demontage	0	0	0
Restvärde	0	0	0
Summa	0	-4,8	0

Projektet har tidigare redovisat engångsdriftkostnader om 13 miljoner kronor. Varav 2,9 miljoner kronor är restvärde vid rivning av det gamla Näckenbadet. Restvärdet för ersättningsbassängen kommer vara 0 kronor vid nedmontering. Projektets engångsdriftkostnader har ökat med 4,8 miljoner kronor för sanering.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kommer Nya Näckenbadet inte att kunna byggas enligt gällande bygglovshandlingar. Nedlagda kostnader kommer belasta fritidsnämnden. Vid eventuell försenad investering senareläggs projektets sluttid.

Alternativa lösningar för projektet

Det finns inga alternativa lösningar för projektet.

Påverkan på annan nämnd

När Nya Näckenbadet är klar kommer fritidsnämnden att hyra lokalen genom enheten för fastighetsförvaltning. Det uppstår en hyrespåverkan för fritidsnämnden, den preliminära hyran beräknas till 18,3 miljoner kronor per år. Investeringsprojektets gränsdragningslista genererar även en engångskostnad för fritidsnämnden för inventarier och system.

Konsekvenser för barn

Nya Näckenbadet ger föreningar, skolor och allmänheten ökad tillgång till idrott och rörelse på fritiden.

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Mats Fryxell
Gruppchef Bygg
Fastighetsenheten

Emilia Köhler
Projektledare
Fastighetsenheten