

Mottagare
Regionstyrelsen

Badhus i Visby - tilläggsäskande

Regionstyrelsens förslag till beslut i regionfullmäktige

- Att för indexreglering, uppdaterad kostnadsbedömning och sidoprojekt bevilja 41 mnkr.
- Att för extra bassängyta i nya badhuset bevilja 35 mnkr.
- Att fördela investeringsmedlen enligt följande:
 - 2024: 27 mnkr
 - 2025: 36 mnkr
 - 2026: 13 mnkr
- Att för rivningsarbete bevilja 1,5 mnkr i extra ramförstärkning under 2024.
- Att från och med 2026 lägga 13,4 mnkr in i resultatplanen för utökat driftsbudget anslag till regionstyrelseförvaltningen.

Sammanfattning

Arbetet med nya Solbergabadet har löpt på som planerat under det gångna året. En entreprenör har upphandlats, Nybergs entreprenad med stöd av NCC badhusgrupp vann upphandlingen. Entreprenadavtal är tecknat och arbete med fas 1 är påbörjat. Arbetet innebär kompletterande undersökningar och utredning för att säkerställa genomförbarhet och ska avslutas med en programhandling.

En uppdaterad kostnadsberäkning är genomförd. Behov av ytterligare investeringsmedel samt driftmedel föreligger. Det är framförallt beroende på ett kraftigt ökat prisindex, men även för sidoprojekt som måste till för att säkerställa slutförandet av projektet som helhet. Det samlade behovet uppgår till 41 mnkr i investeringsanslag och 1,5 mnkr i driftanslag. Driftsanslaget är för 2024 och riktat mot rivning av en befintlig byggnad på området. Detta måste till för att kunna gå vidare med projektet oavsett bedömning av verksamhetsanpassning

Det som nu framkommit är nya och uppdaterade behov från föreningslivet där framför allt UV-rugbyn ser stora svårigheter att bibehålla sin verksamhet med föreslagna mått på bassängerna. Förvaltningen ser tre alternativ.

1. Bygg till en extra bassängyta på 12x12 meter. Investeringsutgift 35 mnkr, och driftskonsekvens på 350 tkr.

2. Gå vidare med redan beslutat lokalprogram, det vill säga en bassäng på 21x25 meter. Detta innebär ingen ökad investering.
3. Ta bort eller kraftigt krympa familjedelen för att hitta yta för extra bassäng utan att öka investeringsbehovet. Detta innebär ingen ökad investering.

Förvaltningen bedömer att fördelarna med en extra yta är så pass stora att det motiverar den extra investeringen som det innebär. En extra badyta innebär att föreningsaktiviteter kan pågå samtidigt som övrig badverksamhet. Vilket ger en större flexibilitet och tillgänglighet i anläggningen. Det innebär också ökade möjligheter till en aktiv fritid så som Region Gotlands antagna Fritidsplan har som mål.

Äskandet i detta ärende är uppdelat på två delar. Det ena är en uppdaterad kostnadsbedömning utifrån en tydligare analys av platsen men även utifrån den generella kostnadsökningen i samhället samt de sidoprojekt som behöver genomföras för att uppföra badhuset på den beslutade platsen. Den ligger på 41 mnkr. Den är nödvändigt för att utföra det som redan är beslutat.

Den andra delen är den extra bassängen för simhopp- och UV-rugby samt givetvis allmänheten. Den beräknas kosta 35 mnkr. Totalt tilläggskande är 76 mnkr.

Investeringsmedlen bör fördelas proportionerligt över 2024, 2025 och 2026 utifrån hur tidigare investeringsmedel har portionerats ut över de aktuella åren enligt följande:

- 2024: 27 mnkr
- 2025: 36 mnkr
- 2026: 13 mnkr

En uppjustering av besöksprognosen för anläggningen är motiverad. Samlat ger detta en beräknad, tillsammans med en uppdaterad kostnadsbild vad gäller både kapitalkostnad och drift, nettodriftskonsekvens på 350 tkr.

Ärendebeskrivning

Som beskrivet i projektrapporten, se bilaga 1, har arbetet med det nya Solbergabadet löpt på som planerat med omvärldsbevakning och spaning med erfarenhetsutbyte och med flertalet badanläggningar och hur processen har sett ut. Upphandling av entreprenör har genomförts och avtal har skrivits med Nybergs Entreprenad AB med stöd av NCC badhusgrupp.

Entreprenadavtal är tecknat och arbete med fas 1 är påbörjat. Arbete innebär kompletterande undersökningar och utredning för att säkerställa genomförbarhet och ska avslutas med programhandling.

I den genomlysningen av underlaget från förstudien som har gjorts framför allt investeringsnivå och driftskostnader, kan konstateras att en byggnation av beslutat funktionsprogram skulle hålla sig inom den tidigare stipulerade

investeringsnivån på runt 225 mnkr, plus uppräknig för index och sidoprojekten. Funktionsprogrammet som är beslutat är en stor bassäng på 21x25 meter med djupdel inklusive hopptorn, familjebad och undervisningsbassäng. Allt detta inrymt på 4550 m².

Det som har inkommit under arbetets gång är en uppdaterad behovsbild från framför allt undervattensrugbyföreningen Bottenskraparna. Ett tidigare besked från föreningen gav klartecken till en större bassäng, men den slutsatsen stämde inte. Nu kommunicerar föreningen med tydlighet att den 21x25 metersbassäng som är beslutad och planerad inte uppfyller deras nya behov och de uttrycker svårigheter att bibehålla och fortsätta sin verksamhet utifrån den beslutade bassängstorleken. Även Wisby simsällskap har uttryckt behov för sin simhoppssektion att öka tillgängligheten och möjlighet till träning, vilket en separat bassäng skulle göra.

Utifrån de förutsättningarna som nu finns, har förvaltningen identifierat tre vägar framåt.

1. Bygga en separat hopp- och UV-rugbybassäng på 12x12 meter. Detta skulle innebära en utökad byggyta på ungefär 350 m², vilket genererar en ökad investeringskostnad på 35 mnkr. Det skulle möta föreningarnas behov som de har i sina verksamheter. Tillgängligheten totalt sätt skulle öka. Med all verksamhet samlad i en bassäng skulle allmänhetens tillgänglig minskas när föreningarna har aktivitet. Vid en uppdelning finns möjlighet att ha mer öppet och på så sätt öka tillgängligheten och i förlängningen även få fler besökare och mer intäkter. Fyra bassänger i stället för tre skulle också ge möjligheten att ha träning för UV-rugby eller simhopp samtidigt som simträning, detta skulle inte vara möjligt med en gemensam bassäng. Det i sin tur ger ökad flexibilitet. Det ger även ytterligare en attraktion för åldersgruppen 8-15 år i och med att hoppmöjligheten kan vara öppen och tillgänglig mer än vad som går med en gemensam bassäng, och familjedelen kan tydligare koncentrera sig på ålderskategorin 0-7 år.
2. Gå vidare med redan beslutat lokal- och funktionsprogram. Detta innebär att inte bygga en extra bassäng för UV-rugby och simhopp. Det påverkar föreningarnas möjlighet till verksamhet och ger en sämre flexibilitet och tillgänglighet i anläggningen totalt sett.
3. För att inte öka investeringskostnaden men ändå bygga ut med ytterligare en bassäng behöver 350 m² hittas inom befintligt lokalprogram. Förvaltningen ser bara möjlighet att ta bort eller kraftigt krympa familjedelen för att hitta den ytan.

Skulle beslut tas att bygga ut med en extra bassängyta och totalt öka byggnaden med runt 350 m², så ökas den totala investeringen med 35 mnkr.

Men i och med en extra bassäng ökas även möjligheterna till öppethållande, och därmed antalet prognostiserade besökare. I den tidigare prognosen är uppskattningen 140 000 besökare på årsbasis uppdelat på 50 000 på skolbad,

föreningar och övriga aktiviteter samt 90 000 på motionssim och familjebad, uppdelat på 50 000 för motion och 60 000 på familj. Förvaltningen bedömer att i och med en extra bassäng finns fog för att justera upp dessa prognoser. Det gäller för motionsbad och familjedelen. Där ser förvaltningen att bägge kategorierna kan justeras upp med 10 000 besökare per kategori och år, till en total på 110 000 besökare. Med en större anläggning, bättre tillgänglighet och ett världsläge med ökad kostnadsnivå bedömer förvaltningen det även rimligt att justera snittintäkten för motionsbad och familjebad med 10 procent. Det skulle fortsatt innebära att ett nytt bad ligger i mellanskiktet i snittpris med jämförbara anläggningar.

Utöver att en extra bassäng skulle generera en större investeringskalkyl, har mot bakgrund av kostnadsutveckling i branschen dagsaktuell kostnadsbedömning upprättats. Där tas hänsyn för den generella prisökningen i samhället sedan den initiala kostnadsberäkningen togs fram, samt kostnad för en eventuell extra bassäng samt även kostnadsbedömning för nödvändiga sidoprojekt (Flytt sophus mm). Se bilaga 2. Totalt sett hamnar ökningen på ungefär 76 mnkr vilket ger en uppdaterad projektbudget på runt 301 mnkr med sidokostnader inkluderat. Till detta kommer även en driftskostnad för 2024 i och med rivning av byggnad på 1,5 mnkr.

En justering av räntekostnaden samt en uppdaterad driftskalkyl, både efter genomgång från Region Gotland Fastighetsförvaltningsavdelning (FFA), samt en besöksprognos som tar höjd för en extra bassäng med ökad flexibilitet och en indexreglerad höjning av snittintäkten med 10 procent, ger en ökad driftskonsekvens i jämförelse med tidigare åskningar på 350 tkr. Noterbart är dock att om man applicerar en lägre ränte- och driftskostnad och håller fast vid tidigare beslutade funktions- och lokalprogram, alltså inte bygger en extra bassäng till UV-rugby och simhopp, kan minska driftskonsekvensen med 2,5 mnkr.

Märk att intäkterna från entréavgifterna är från beslutade nivåer som innebär en ökning från 55 kronor för en vuxen i dagens Solbergabad till 100 kronor för vuxen i det nya Solbergabadet. För barn och ungdomar är priser i nuvarande bad 35 kronor, i det nya badet är entréintäkten baserad på 45 kronor för 3-11 år och 65 kronor för 12-17 år.

Äskandet i detta ärende är uppdelat på två delar. Det ena är en uppdaterad kostnadsbedömning utifrån en tydligare analys av platsen men även utifrån den generella kostandökningen i samhället samt de sidoprojekt som behöver genomföras för att uppföra badhuset på den beslutade platsen. Den ligger 41 mnkr. Och den är nödvändigt för att utföra det som redan är beslutat.

Den andra delen är den extra bassängen för simhopp- och UV-rugby samt givetvis allmänheten. Den beräknas kosta 35 mnkr. Totalt tilläggskande är 76 mnkr.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att den första delen av tilläggsäskandet, 41 mnkr, är nödvändigt för att genomföra badhusbygget oavsett beslut som extra badyta eller inte. Ökningen består av till största delen indexuppräknning på grund av världsläget som förändrats sedan underlaget togs fram, och vissa uppdateringar av kostnader samt sidoprojekt som måste till för att kunna fullfölja projektet, så som exempelvis rivning av villan som står där i dagsläget och andra anpassningar. Förvaltningen bedömer att denna del bör beviljas för att kunna slutföra badhuset som beslutat.

Vad gäller den andra delen av äskandet ser förvaltningen på det enligt följande.

- Utifrån Fritidsplanens målsättning att möjliggöra rörelse och aktivitet för barn och ungdomar och att öka tillgängligheten i Region Gotlands anläggningar bedömer förvaltningen att alternativet att bygga ut den nya badanläggningen med en extra bassäng för UV-rugby och simhopp är det bästa. Bassängen kommer även att utgöra en extra badyta för allmänheten när den inte används av föreningslivet vilket ger en bättre helhet i hela badhuset med aktiviteter för fler målgrupper under fler timmar per dag. En extra bassäng möjliggör även verksamheter att pågå samtidigt vilket en bassäng inte tillåter.
- Med en enbassängslösning på 21x25 är bassängen tillgänglig för en föreningsverksamhet åt gången. Visst bad för allmänhet går att bedriva simultant. Till det kommer att UV-rugbyn kommer ha mycket svårt att bedriva sin verksamhet i den stora bassängen då bassängmåtten gör det direkt olämpligt framför allt för barn och ungdomar. Det gör att förvaltningen inte ser det som ett bra alternativ.
- Att ta från familjebad för att hitta yta för badhuset är inte heller en väg som förvaltningen ser som bra. Det skulle i stora drag medföra att helheten för badhuset försvinner om den yngsta målgruppen inte har en naturlig del. Det skulle påverka helheten i anläggningen, med en målgrupp som inte längre skulle ha en tydlig funktion att vända sig till i anläggningen. Från ett barnperspektiv skulle detta vara problematiskt. Detta är även problematiskt utifrån folkhälsomål och att vi som region vill ge barn från ung ålder vattenvana.

En extra bassäng och mer flexibilitet och tillgänglighet medför även en uppdaterad besöksprognos. Samtidigt som världsläget och allmänna prisökningar i samhället befogar en prisjustering med runt 10 procent. Detta sammantaget med uppdaterade underlag från Region Gotlands Fastighetsförvaltningsavdelning gällande kapitalkostnadsberäkning och

driftskostnad innebär att driftkostnadskonsekvensen endast blir en ökning på 350 tkr i jämförelse med tidigare kostnadsberäkningar och beviljade driftsmedel. Detta är beräknat på hela tilläggsäskandet på drygt 76 mnkr.

Beslutsunderlag

Sammanställning kostnadsbedömning Nya Solbergabadet, TKF
Rapport till Budgetberedningen 2023, TKF
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-04-12

Regionstyrelseförvaltningen

Torsten Flemming
tf Regiondirektör