

Växjö simhall

Kommunchefens återrapportering:

Kommunledningsförvaltningen, Kultur- och
fritidsförvaltningen, Vöfab

2020-08-18



Växjö
kommun

Uppdrag till kommunchef

Se över möjligheten för en ny simhall på befintlig plats vid Växjösjön (200 000 badande gäster - ej framtidssäkrad)

- **Statusbedömning:** vilka delar av den nuvarande simhallen kan bevaras, användas alternativt renoveras vid en till/- ombyggnation.
- **Kalkylunderlag:** kostnad för att renovera nuvarande simhall till befintligt ändamål samt vad det kostar att renovera nuvarande äventyrsbad.
- **Parkeringsnorm:** vilka konsekvenser får den nya parkeringsnormen för en byggnation på befintlig plats och hur kan nuvarande fastighet med tillhörande tomt bebyggas och utnyttjas på ett optimalt sätt.
- **Etapprenovering:** vilka möjligheter finns det att så långt det är möjligt ha igång dagens aktiviteter i simhallen under byggtiden med etappbyggnation



Uppstart av utredningen

- Konsultgrupp tillsattes, VS, Vent, El, Styr, Arkitekt, Vattenrening, Mark och Konstruktion
- Undersökningar, Betong & Konstruktion, Fukt, Termografering, Mark, Gångbrygga/Hoppbassäng, Vattenrutschbanor, Höj & sänkbar botten
- Ovan utredningar plus platsbesök ligger till grund för konsultgruppens egna arbete



Renovering för att hålla i minst 30 år

- Vi har i statusbedömningen samt i kostnadskalkylen tagit höjd för att den renoverade simhallen ska klara av minst 30 år till.
- Där vi beskriver 0 år = håller som längst i 0 år så ska det ses ur ett renoveringsperspektiv. Dessa delar bör renoveras omgående, dock så fyller de sin funktion i pågående verksamhet.
- *Besökarnas och medarbetarnas säkerhet är högsta prioritet för oss och vi följer ständigt upp för att säkerställa säkerheten och det finns idag ingen risk att vistas i simhallen*
- Då det är en renovering av befintlig simhall så kommer utformningen vara likt den befintliga idag, bortsett från vissa mindre detaljer som vi måste ändra för att uppfylla gällande normer och krav.



Olika alternativ på befintlig plats

- Renovera befintligt simhall och äventyrsdel utan verksamhet igång
- Renovera befintligt simhall och äventyrsdel med verksamhet igång (etapper)

- Ombyggnad/tillbyggnad med en ny 50-metersbassäng

50m bassängen ingår inte i detta uppdrag utan har varit ett sidospår för att se framåt och kunna möta frågor tidigt.

Den framtagna kostnaden för en simhall med en 50m bassäng är en grov uppskattning via ett m²/pris



Växjö simhall

- Funktioner från 1971:
 - 37-metersbassäng inklusive hopptorn och rörlig brygga
 - Romersk avdelning
 - Entré, servering, omklädning, personallokaler och teknik
 - Sportlokaler för olika typer av idrottsföreningar
- Under 2004 byggdes badet till med:
 - Äventyrsbad med utvändiga rutschkanor
 - Friskvårdslokaler
 - Delbar 25 metersmultibassäng
 - Större servering
 - Teknikutrymmen





Parkeringsnorm

- **Idag:** 250 bilparkeringar och 80 cykelparkeringsplatser
- **Vid renovering:** ingen förändring av antalet platser (enligt nya p-normen). Dock säkra upp av- och påstigningszon samt område för tävlingsbussar
- **Vid tillbyggnation av 50-metersbassäng:** ytterligare 50 bilparkeringar och 40 cykelparkeringsplatser.





Parkeringslösning – tillbyggnad 50 metersbassäng

Behov: ytterligare cirka 50 parkeringsplatser

- Skulle kunna anläggas på befintlig grönyta (cirka 1 900 m²)

Kostnad cirka 15 miljoner

- Fungerar inte detta så kan vi bygg ett parkeringsdäck.

Kostnad cirka 50 miljoner





Hur mår simhallen? - statusbedömning



Växjö
kommun

Arkitektur

- Generellt i gott skick utseendemässigt, gäller både simhallen och äventyrsbadet.
- Motsvarar inte behov för en tillgänglig och hållbar simhall ur miljö-, energi-, tillgänglighets- och effektivitetsperspektiv.



Konstruktion

- **Den ursprungliga delen:** har uppnått sin livslängd på cirka 50 år. Krävs en omfattande renovering överallt. I princip så behålls endast betongstommen.
Avstängda delar idag: Romerska Avdelningen.
- **Äventyrsdelen:** fasadrenovering, byta ut takisolering och taksargar. Invändigt renoveringsbehov i begränsad omfattning.
Avstängda delar idag: Vildforsen där bjälklag och väggar vid nuvarande Vildforsen måste helrenoveras.



Vattenrening

- **Den ursprungliga delen:**

- Vattenreningsanläggningen från motions- och hoppbassängen måste bytas ut.
- För fortsatt drift måste samtliga reningssystem byggas om.

- **Äventyrsdelen:**

- De befintliga systemen från början av 2000-talet bedöms ha god status med kvarvarande livslängd på cirka tio år.
- Ett nytt nationellt regelverk är på gång som ställer högre krav på reningen av badvatten. Detta kan då oavsett av beslutade åtgärder kräva total ombyggnad av installationer.



Teknik

- **Den ursprungliga delen:**

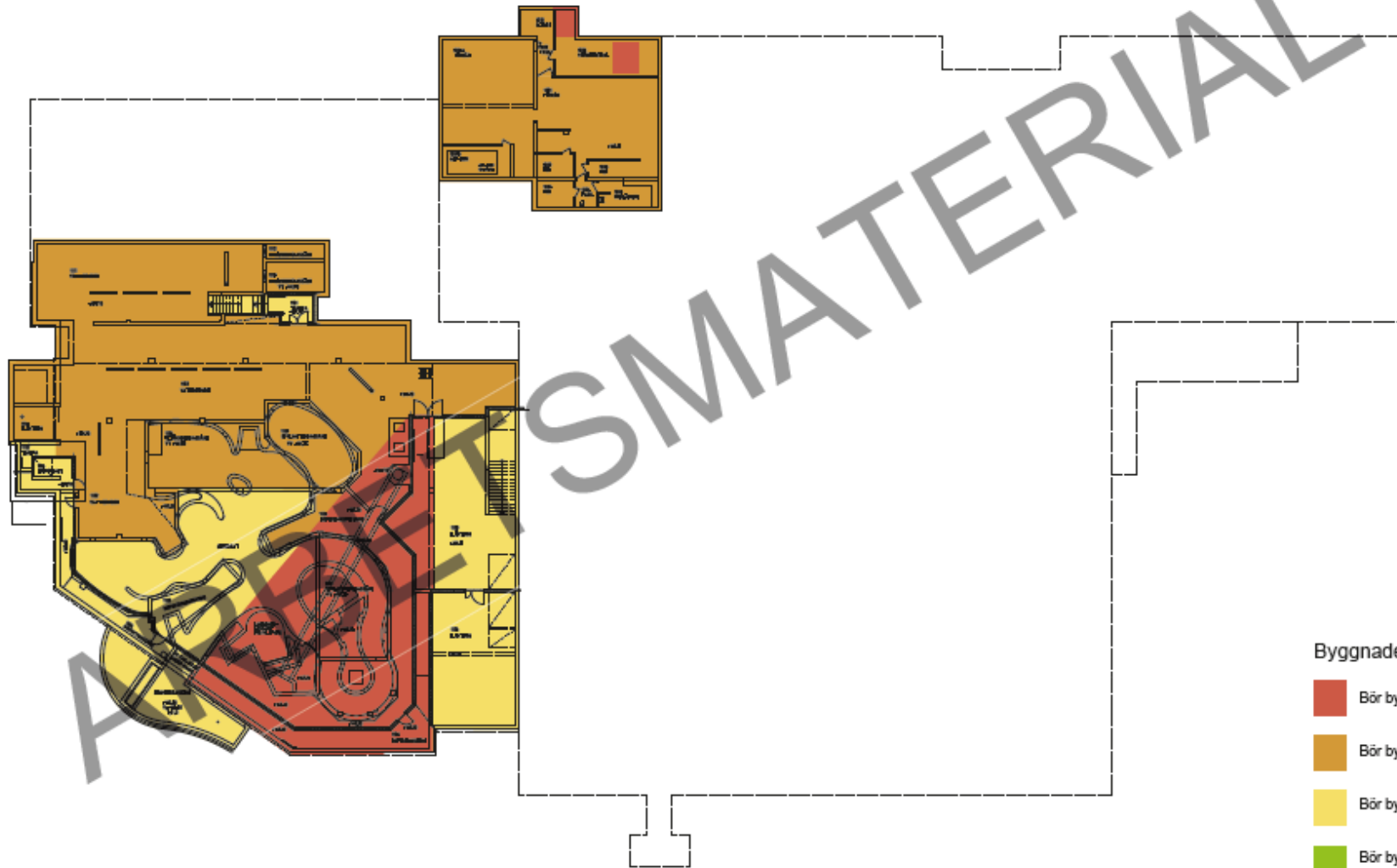
- All teknik (el, tele, styr, hiss, säkerhet) måste bytas ut
- All ventilation måste bytas ut ur ett miljö-, energi- och hållbarhetsperspektiv
- VS ledningar och ventiler har passerat livslängden samt behöver bytas ut för enhetlig lösning
- Ingen bra arbetsmiljö för våra medarbetare (trångt osv)

- **Äventyrsdelen:**






- Installationer i äventyrsbadet har passerat halva sin livslängd
- Installationer runt Vildforsen måste bytas ut



Plan 1

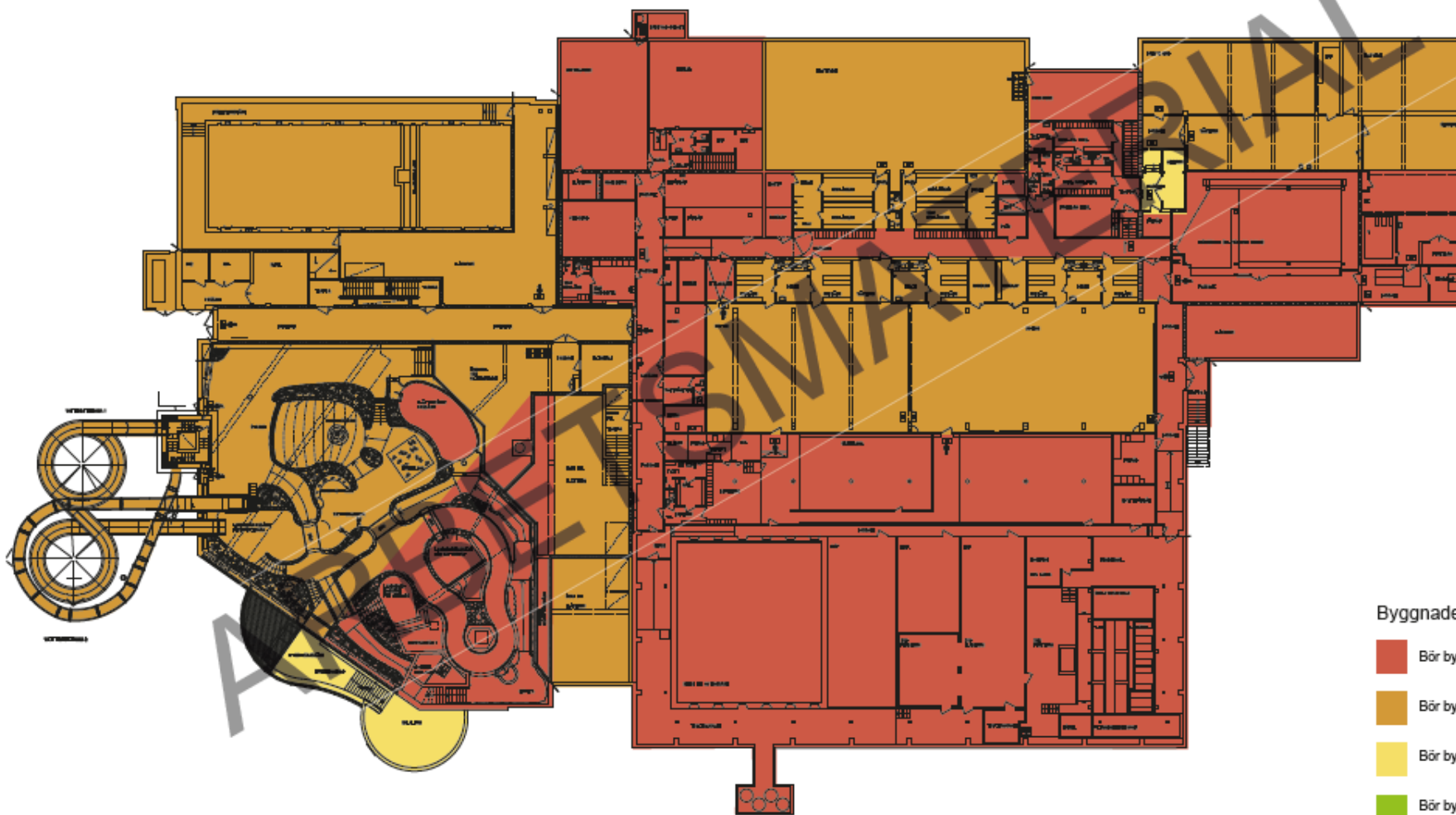


Byggnadens status






-  Bör bytas ut inom ca 0 år = håller som längst i 0 år
-  Bör bytas ut inom 10 år = håller som längst i 10 år
-  Bör bytas ut inom 20år = håller som längst i 20 år
-  Bör bytas ut inom 30år = håller som längst i 30 år
-  Inom dessa ytor vid eventuellt utbyte/åtgärd innebär ett mervärde för egen eller annan tekniks utrustning eller funktioner.



Plan 2

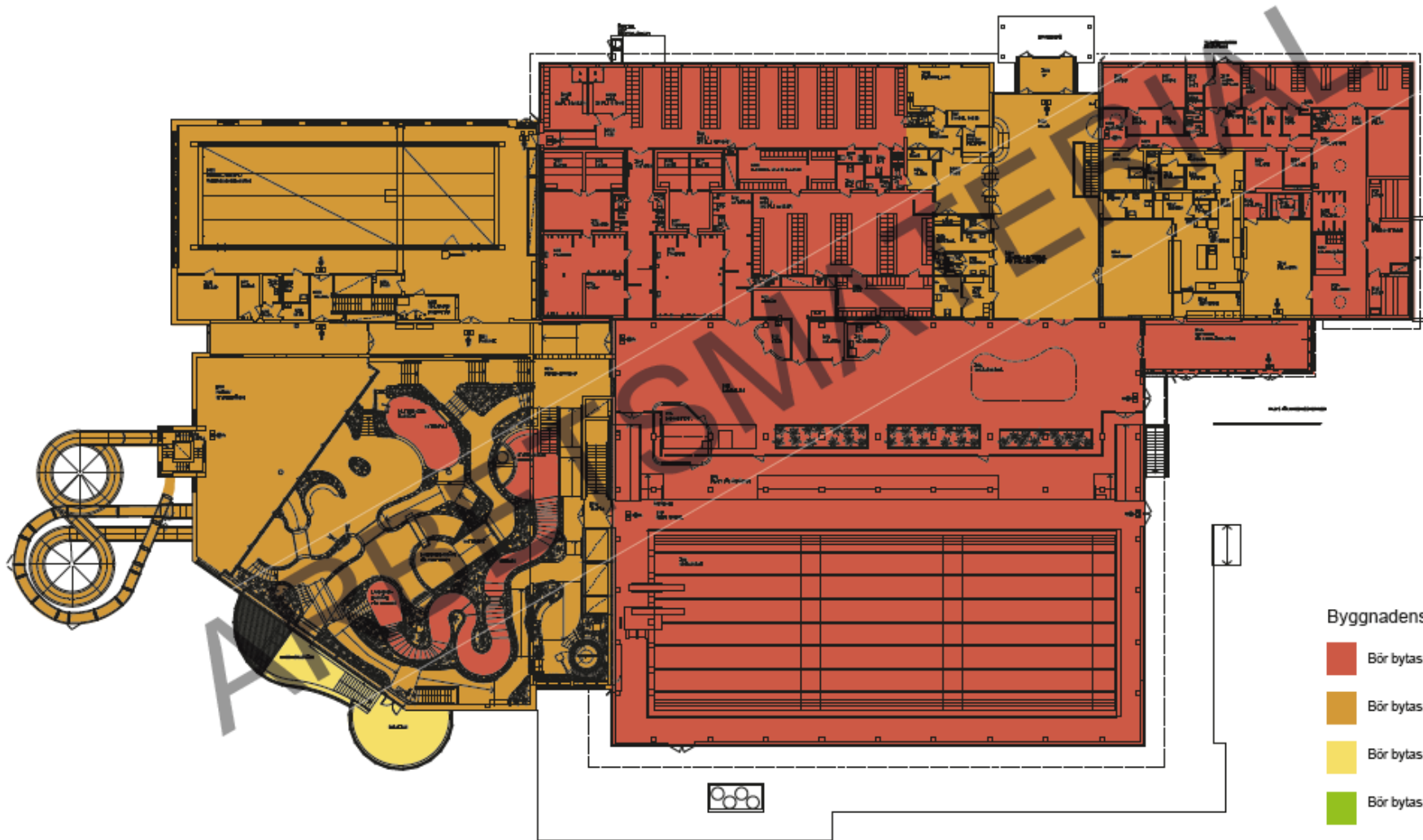


Byggnadens status






-  Bör bytas ut inom ca 0 år = håller som längst i 0 år
-  Bör bytas ut inom 10 år = håller som längst i 10 år
-  Bör bytas ut inom 20år = håller som längst i 20 år
-  Bör bytas ut inom 30år = håller som längst i 30 år
-  Inom dessa ytor vid eventuellt utbyte/åtgärd innebär ett mervärde för egen eller annan tekniks utrustning eller funktioner.



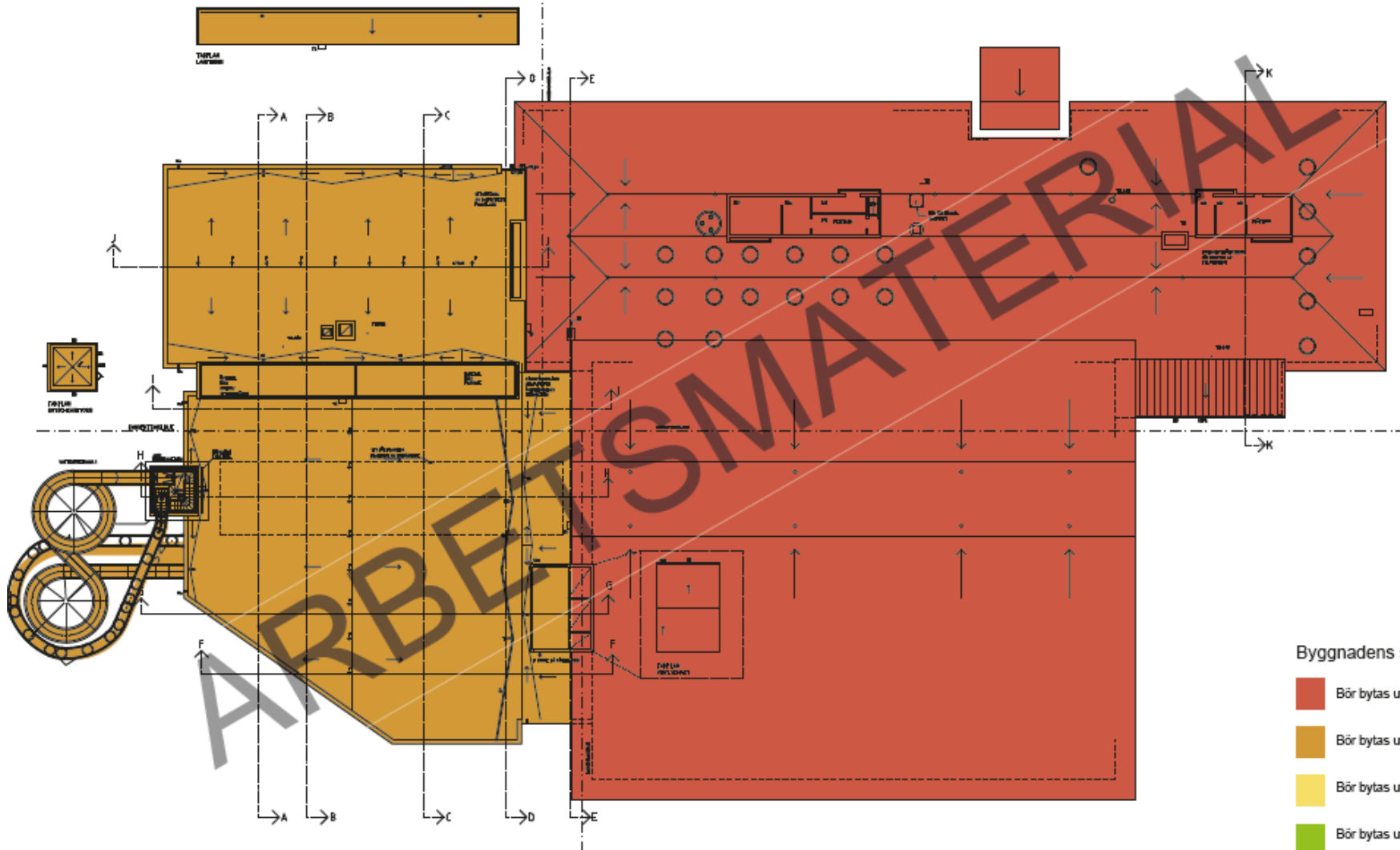
Plan 3



Byggnadens status

-  Bör bytas ut inom ca 0 år = håller som längst i 0 år
-  Bör bytas ut inom 10 år = håller som längst i 10 år
-  Bör bytas ut inom 20år = håller som längst i 20 år
-  Bör bytas ut inom 30år = håller som längst i 30 år
-  Inom dessa ytor vid eventuellt utbyte/åtgärd innebär ett mervärde för egen eller annan tekniks utrustning eller funktioner.

Plan 4

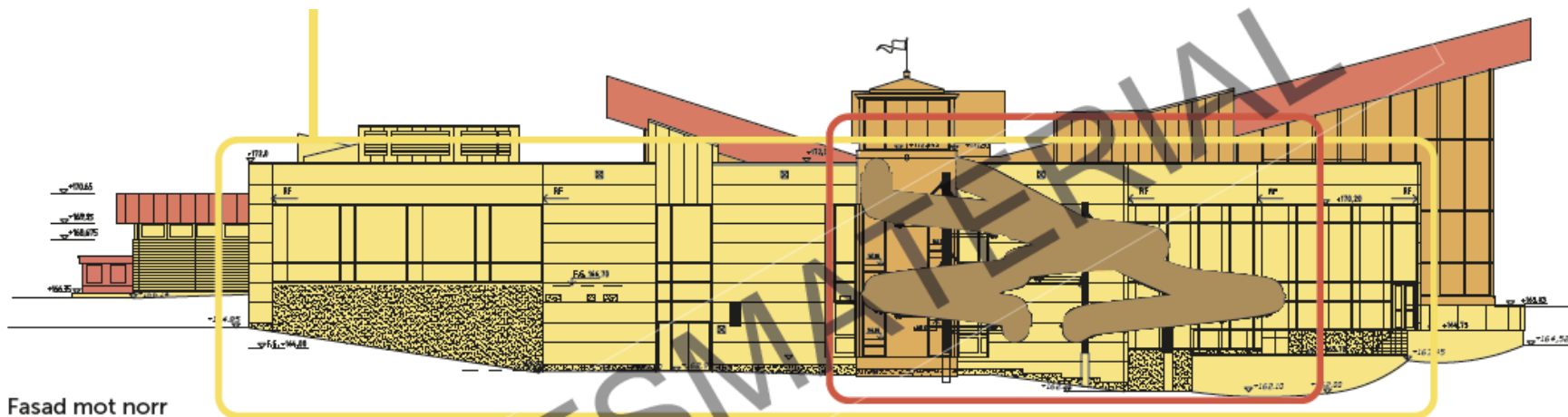


Byggnadens status

- Bör bytas ut inom ca 0 år = håller som längst i 0 år
- Bör bytas ut inom 10 år = håller som längst i 10 år
- Bör bytas ut inom 20år = håller som längst i 20 år
- Bör bytas ut inom 30år = håller som längst i 30 år
- Inom dessa ytor vid eventuellt utbyte/åtgärd innebär ett mervärde för egen eller annan tekniks utrustning eller funktioner.



Fasad – norr och söder



Fasad mot norr

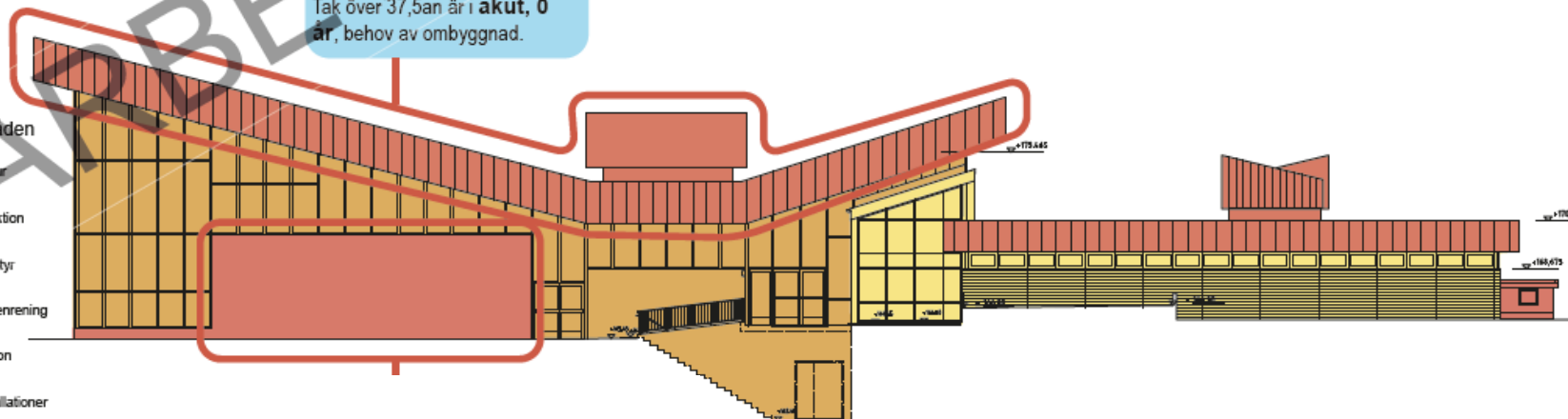
Konstruktion:
Tak över 37,5an är i **akut, 0**
år, behov av ombyggnad.

Byggnadens status

- Bör bytas ut inom ca 0 år = håller som längst i 0 år
 - Bör bytas ut inom 10 år = håller som längst i 10 år
 - Bör bytas ut inom 20år = håller som längst i 20 år
 - Bör bytas ut inom 30år = håller som längst i 30 år
- Inom dessa ytor vid eventuellt utbyte/åtgärd innebär ett mervärde för egen eller annan tekniks utrustning eller funktioner.

Teknikområden

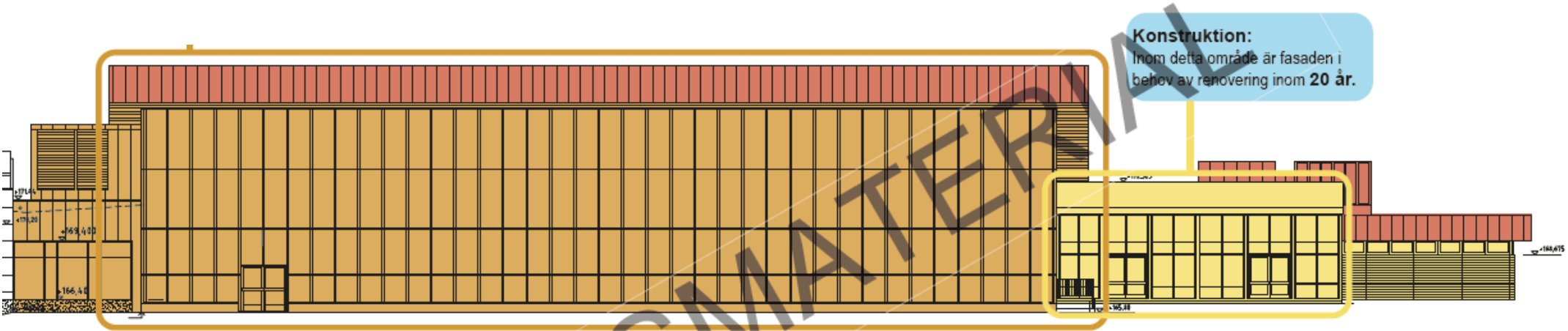
- Arkitektur
- Konstruktion
- El och Styr
- Badvattenrening
- Ventilation
- VS-installationer



Fasad mot söder



Fasad - väster



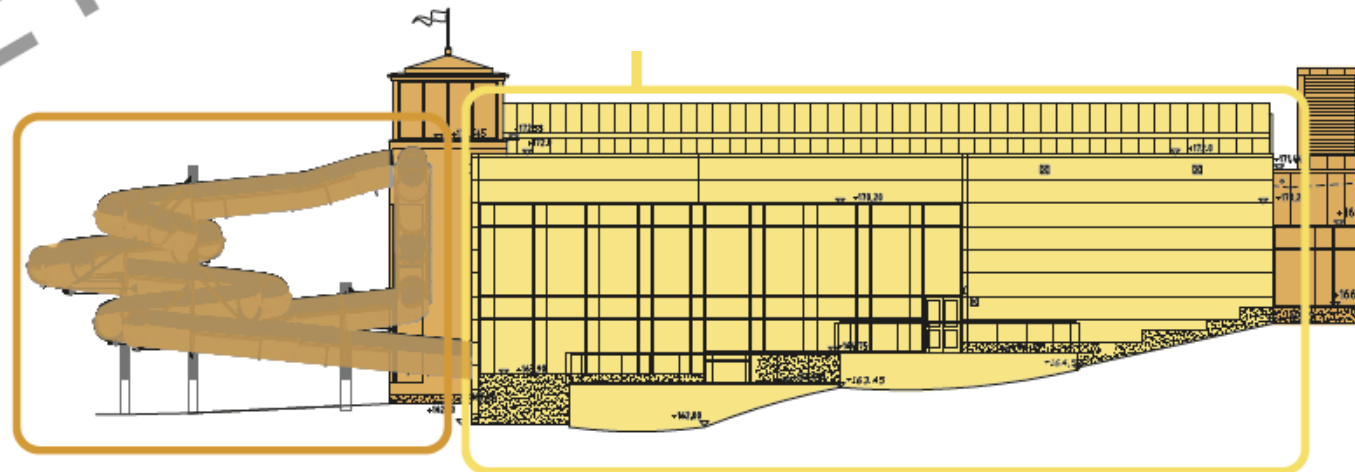
Del 2

Byggnadens status

- Bör bytas ut inom ca 0 år = håller som längst i 0 år
- Bör bytas ut inom 10 år = håller som längst i 10 år
- Bör bytas ut inom 20 år = håller som längst i 20 år
- Bör bytas ut inom 30 år = håller som längst i 30 år
- Inom dessa ytor vid eventuellt utbyte/åtgärd innebär ett mervärde för egen eller annan tekniks utrustning eller funktioner.

Teknikområden

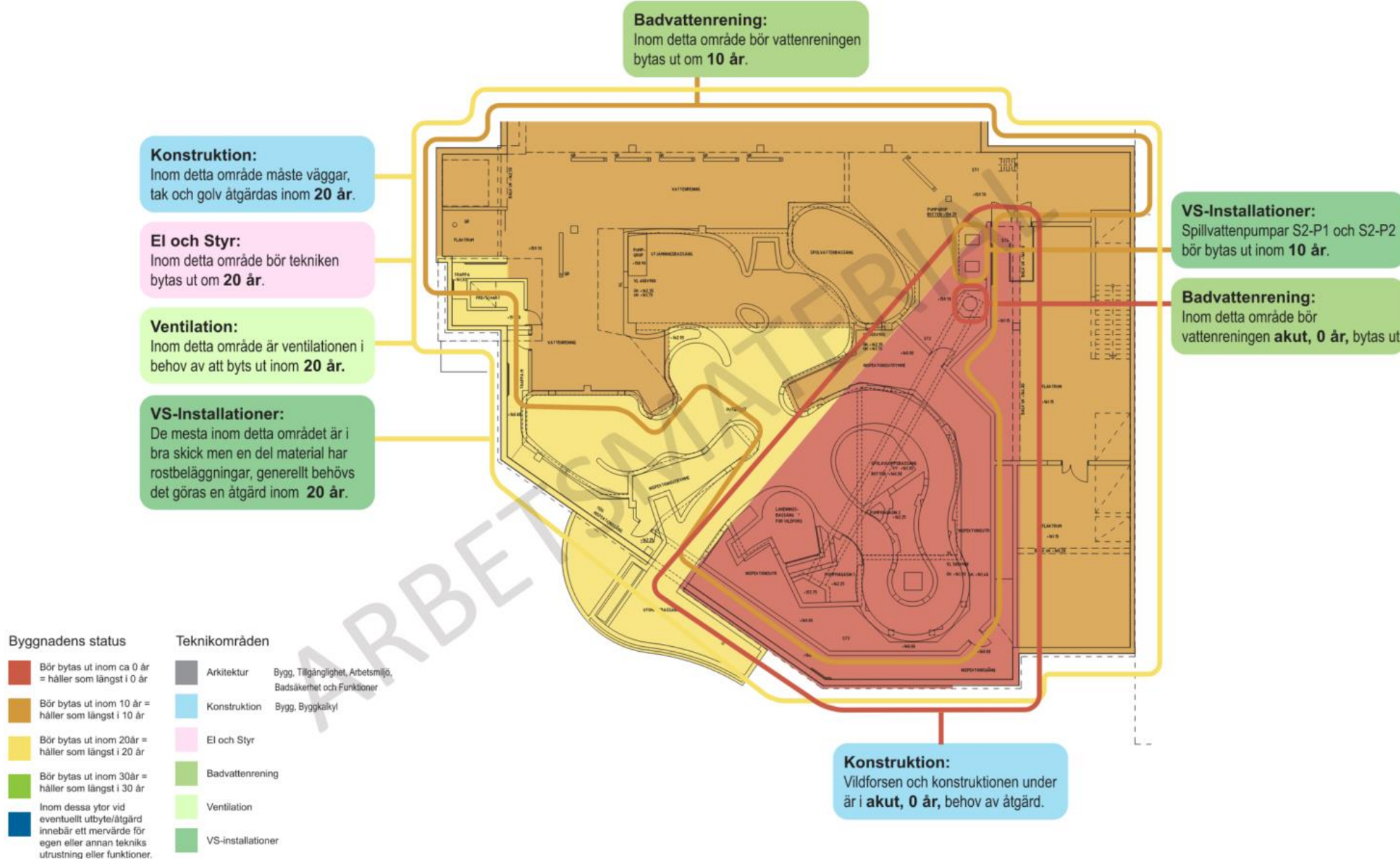
- Arkitektur Bygg, Tillgänglighet, Arbetsmiljö, Badsäkerhet och Funktioner
- Konstruktion Bygg, Byggekvalitet
- El och Styr
- Badvattenrening
- Ventilation
- VS-installationer



Del 1

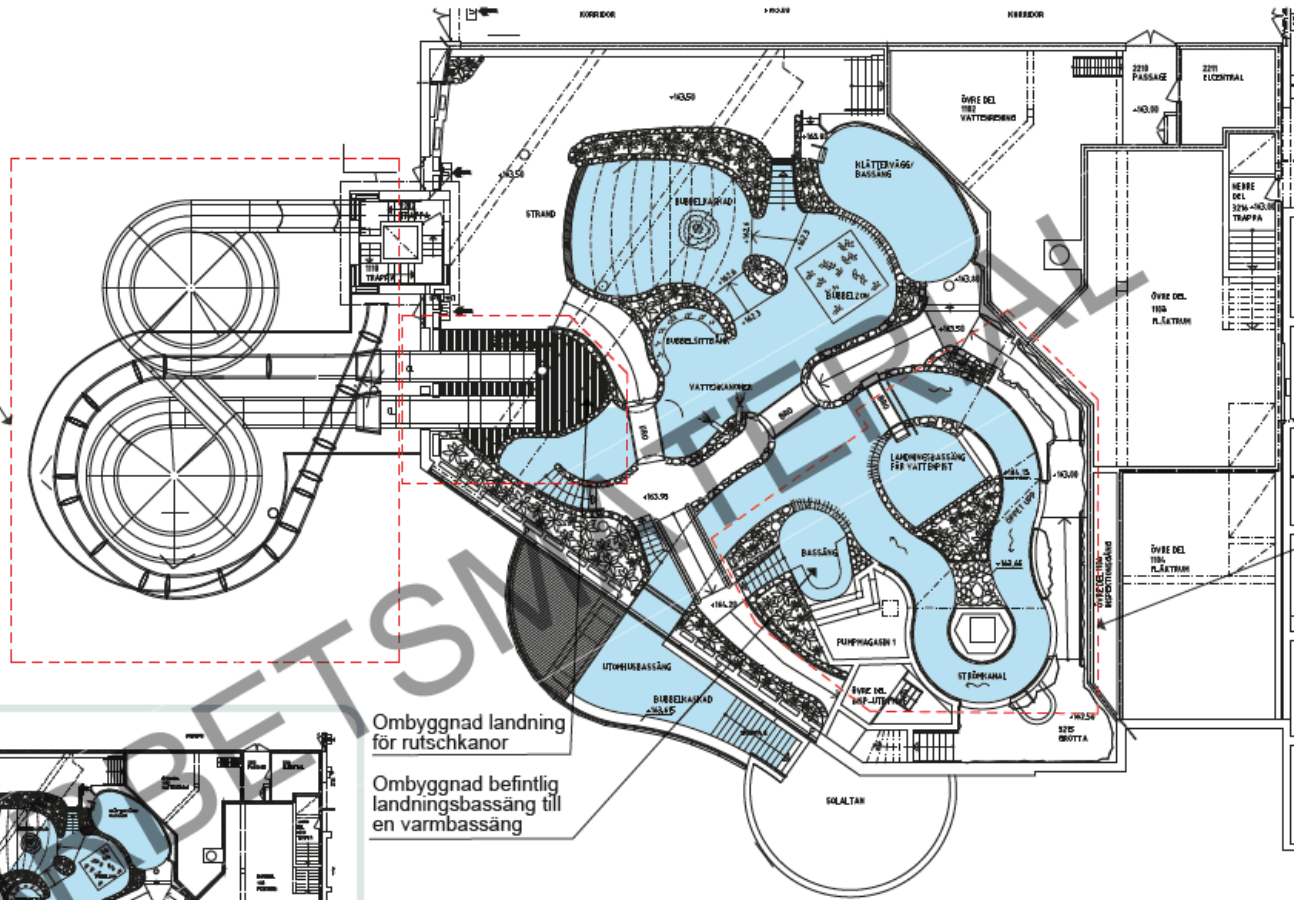


Plan 1 - Äventyrsbad



Skiss nytt äventyrsbad

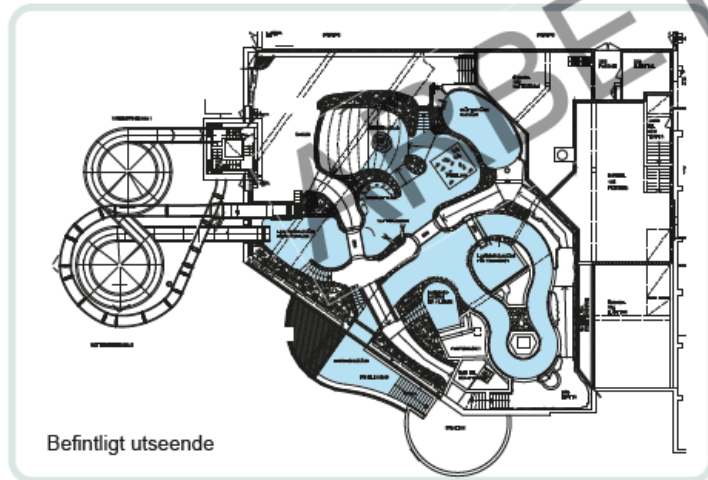
Nytt stängsel, höjd 1,8m



Bjälklag mot vildforsbyggs om.

Ombyggnad landning för rutschkanor

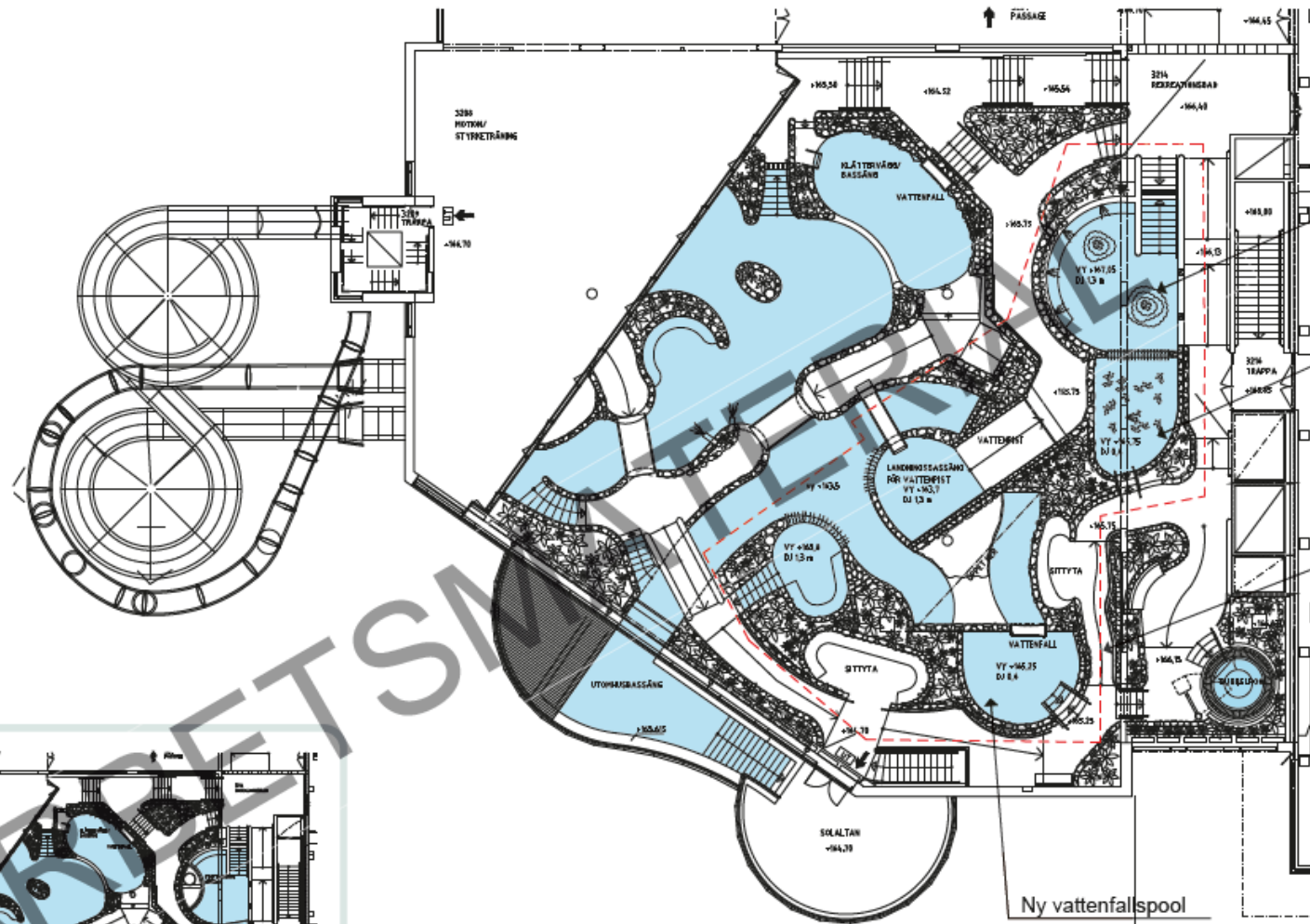
Ombyggnad befintlig landningsbassäng till en varmbassäng



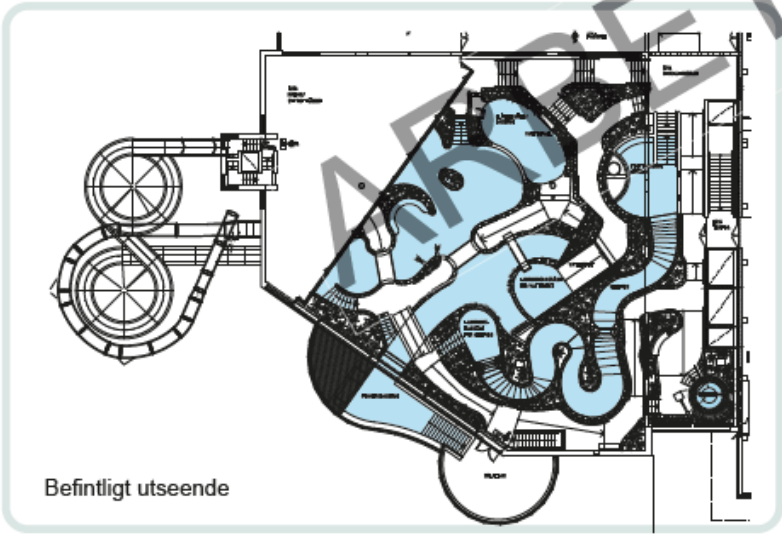
Befintligt utseende



Växjö
kommun

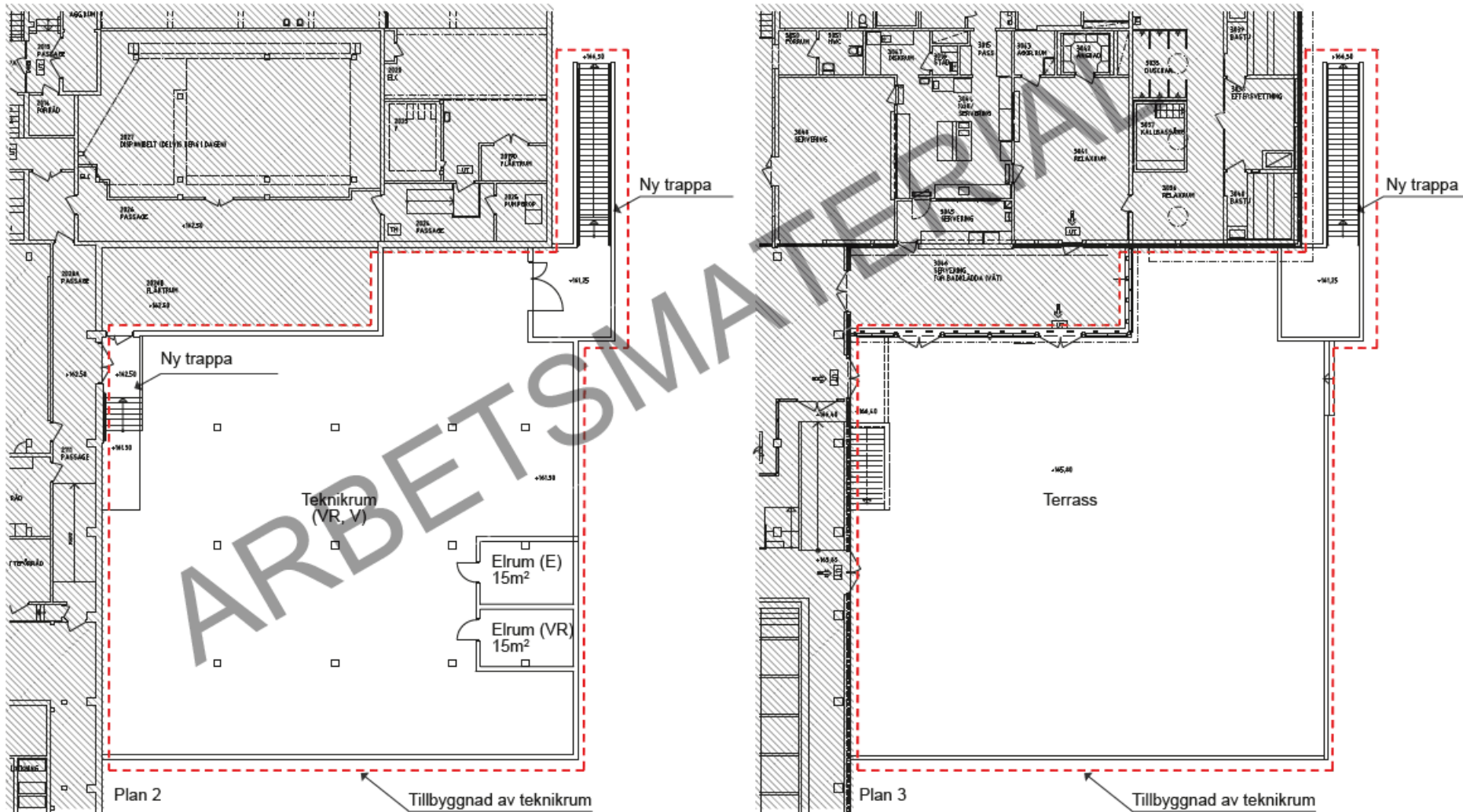


- Ombyggnad befintlig startbassäng till ny massagepool
- Ny pool med luftbubblor typ champagne (champagnebubblor)
- Vildfors byggs om och ersätts med nya pooler



Befintligt utseende

Tillbyggnad teknikrum



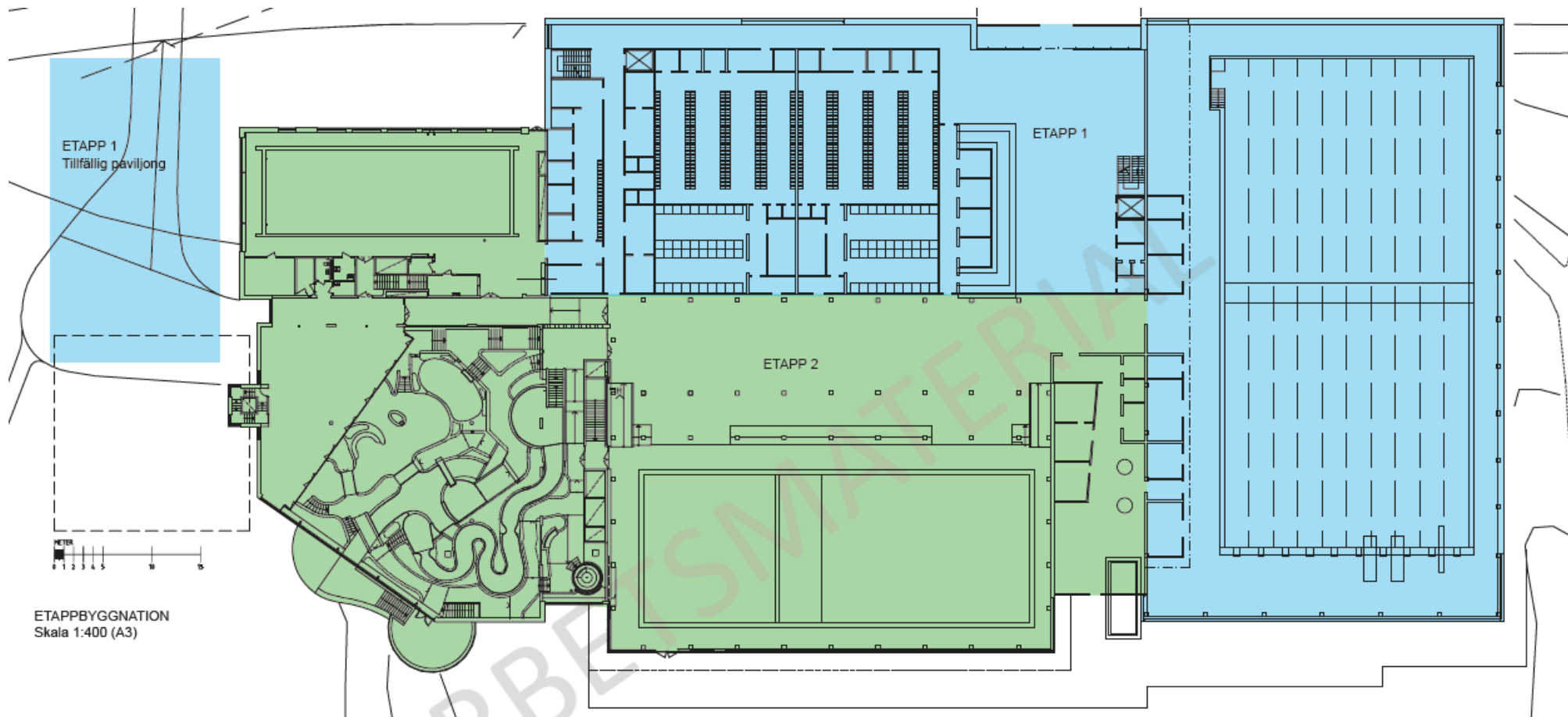


Tillbyggnad 50-metersbassäng



Växjö
kommun

Etappbyggnation



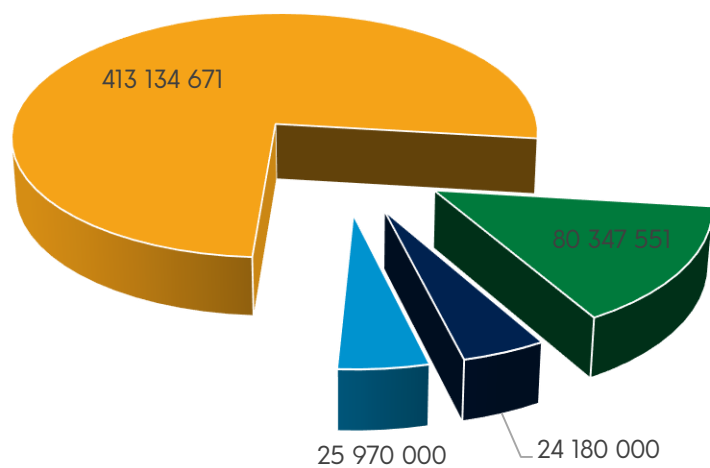
Sammanfattning olika alternativ

	Renovera befintlig i en etapp (ingen verksamhet igång)	Renovera befintlig (del av verksamhet igång)	Ombyggnad med 50-metersbassäng (ingen verksamhet igång)	Ombyggnad med 50-metersbassäng (del av verksamhet igång)
Tid att renovera	2-3 år	4-6 år	3-4 år	4-6 år
Pris	550 miljoner	840 miljoner	890 miljoner (nya parkeringslösningar ej inkluderad)	970 miljoner – 1 miljard (nya parkeringslösningar ej inkluderad)
Etapper	Nej	Ja	Nej	Ja
Framtidssäkrad	Nej	Nej	Ja (men uppfyller inte alla behov)	Ja (men uppfyller inte alla behov)
Parkering	Ingen utökning krävs	Ingen utökning krävs	Utökning krävs	Utökning krävs



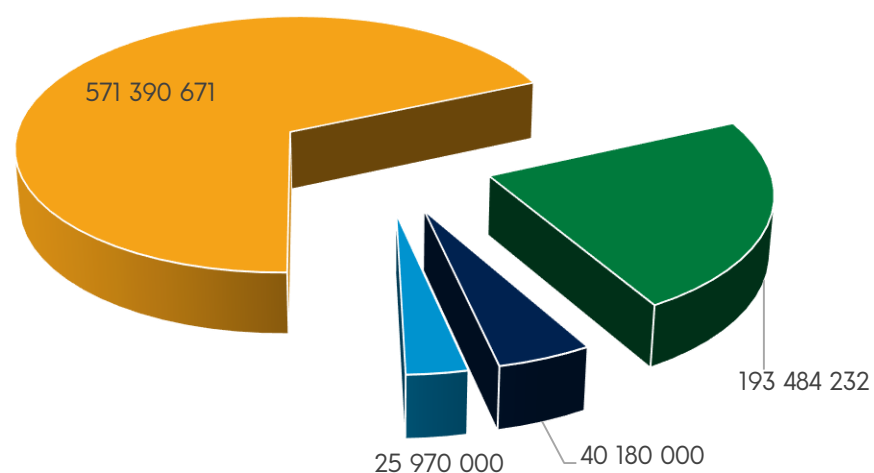
Fördelning kostnader

Renovera befintlig i en etapp
550 miljoner



- Summa byggherrekostnader
- Summa projektering
- Summa entreprenadkostnader
- Summa övriga kostnader

Renovera befintlig i flera etapper
840 miljoner

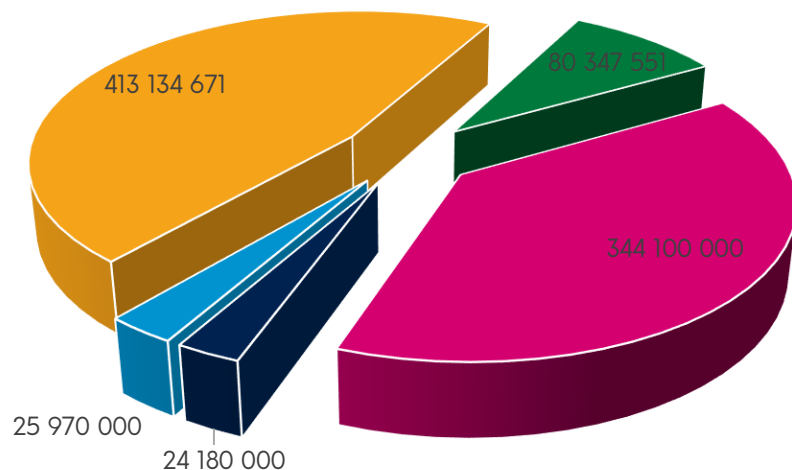


- Summa byggherrekostnader
- Summa projektering
- Summa entreprenadkostnader
- Summa övriga kostnader



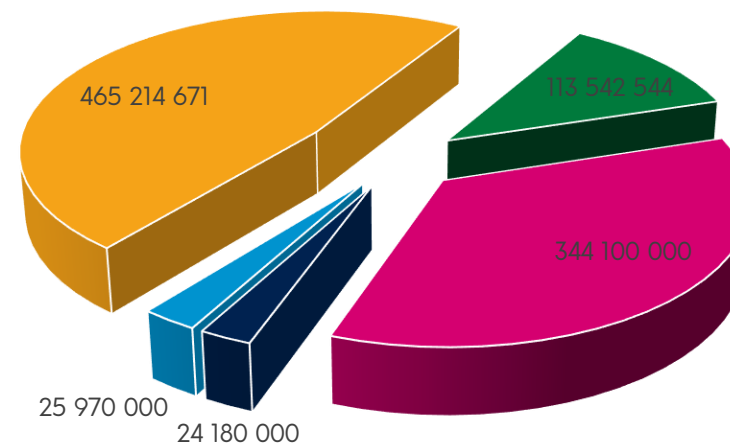
Fördelning kostnader

Ombyggnad med 50-bassäng i en etapp
890 miljoner



- Summa byggherrekostnader
- Summa projektering
- Summa entreprenadkostnader
- Summa övriga kostnader
- Summa tillbyggnad 50m

Ombyggnad med 50-bassäng i flera
etapper
970 miljoner



- Summa byggherrekostnader
- Summa projektering
- Summa entreprenadkostnader
- Summa övriga kostnader
- Summa tillbyggnad 50m



Driftkostnad – driftsatt simhall

	Nuvarande anläggning	Renovera i en etapp	Renovera i flera etapper	Ombyggnad 50-metersbassäng i en etapp	Ombyggnad 50-metersbassäng i flera etapper
Tid att renovera	-	2-3 år	4-6 år	3-4 år	4-6 år
Hyra Vöfab	18 611 000 kronor	47 545 000 kronor	63 156 000 kronor Kostnad för paviljong tillkommer	77 093 000 kronor Kostnad för parkeringslösning tillkommer	81 399 000 kronor Kostnad för paviljong + parkeringslösning tillkommer
Driftkostnad kultur- och fritid	13 000 000 kronor	Beror på innehåll.	Beror på innehåll.	Beror på innehåll.	Beror på innehåll.
				<i>Vidare utredning krävs</i>	<i>Vidare utredning krävs</i>



Underhållskostnader

Beräknat underhåll 10 år

10 år 125 kronor/m²

9 292 m² BRA = 11 615 000 kronor

Nerlagda kostnader 10 år

Underhåll 11 527 000 kronor

Reparationskostnader 2 232 185 kronor



Befintliga verksamheter

- Alla verksamheter kan komma tillbaka, finns med i vår kalkyl.
- Vi har inte med kostnader för att flytta och bedriva verksamhet på annan plats under renoveringen.





Referensuppdrag



Växjö
kommun

Renoveringsprojekt

	Nolhaga Parkbad, Alingsås	Hjortensbergsbadet, Nyköping	Ramdalens sportcenter, Oxelösund
Budgeterad kostnad	195 Mkr	107 Mkr	24 Mkr
Kostnad	270 Mkr	236 Mkr	95,7 Mkr
Beräknad tid för renovering	1,5 år	2 år	3 år
Utfall tid för renovering	3 år	3 år	8 år



Nybyggnation

	Pingvinen, Varberg	Lögarängsbadet, Västerås	Kungsbacka simhall
Klar	September 2021	Juni 2019	Maj 2020
Entreprenör	NCC	NCC	Betonmast
Kostnad	452 Mkr	390 Mkr	426 Mkr exkl markarbeten
Yta BTA	Cirka 9 600 m ² 47 000:-/m ²	Cirka 11 000 m ² = 35 500:-/m ²	Cirka 12 000 m ² = 35 500:-/m ²
Innehåll	<ul style="list-style-type: none"> • 50x21m bassäng med djupdel • Två multi/ undervisningsbassänger med höj/sänkbara mellangolv • Familjebad • Gym/friskvårdsavdelning. <p><i>Anläggningen byggs ihop med befintlig ishall.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 50x25m bassäng • Hopp/multibassäng 25x12,5m med två höj/sänkbara mellangolv • Undervisningsbassäng med höj/sänkbart mellangolv • Barnbassäng • Gym/friskvårdsavdelning 	<ul style="list-style-type: none"> • 50x25m bassäng med djupdel, • Två multi/undervisningsbassänger med höj/sänkbara mellangolv, • Familjebad • Gym/friskvårdsavdelning • Relaxavdelning





Simundervisning



Växjö
kommun

Simskola

Annan plats (exempelvis Alvesta, Tingsryd)

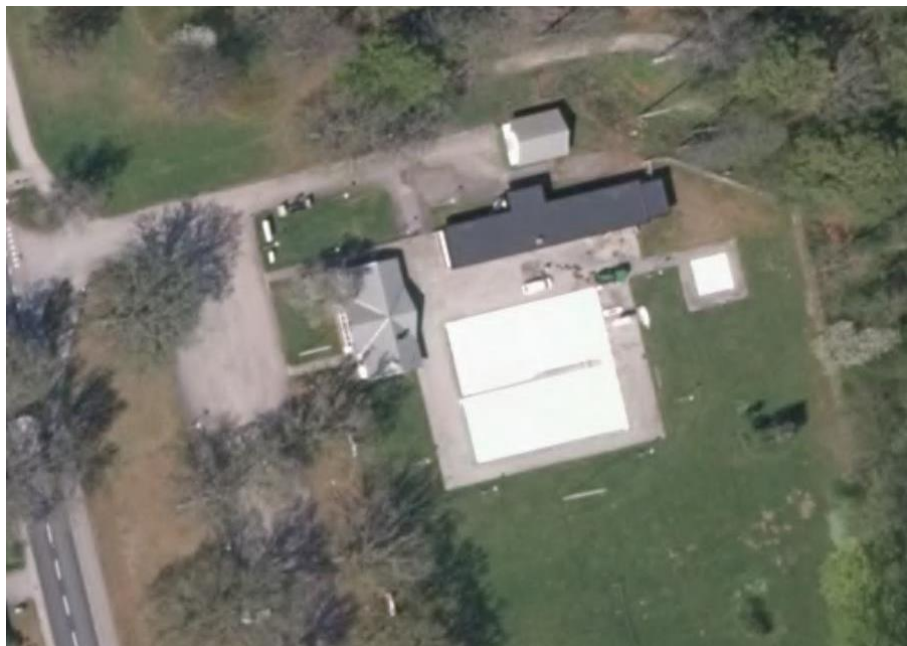
- Tidigare utredningar visade att detta inte är ett fungerande alternativ på grund av ont om lediga tider och så är det fortfarande

I tom lokal/tomt

- Fastighetsägare kontaktade, inget besked ännu

Tält över Lammhultsbadet





Lammhultsbadet



Växjö
kommun

Tält över Lammhultsbladet

Endast tält; kostnad cirka 7,5 miljoner

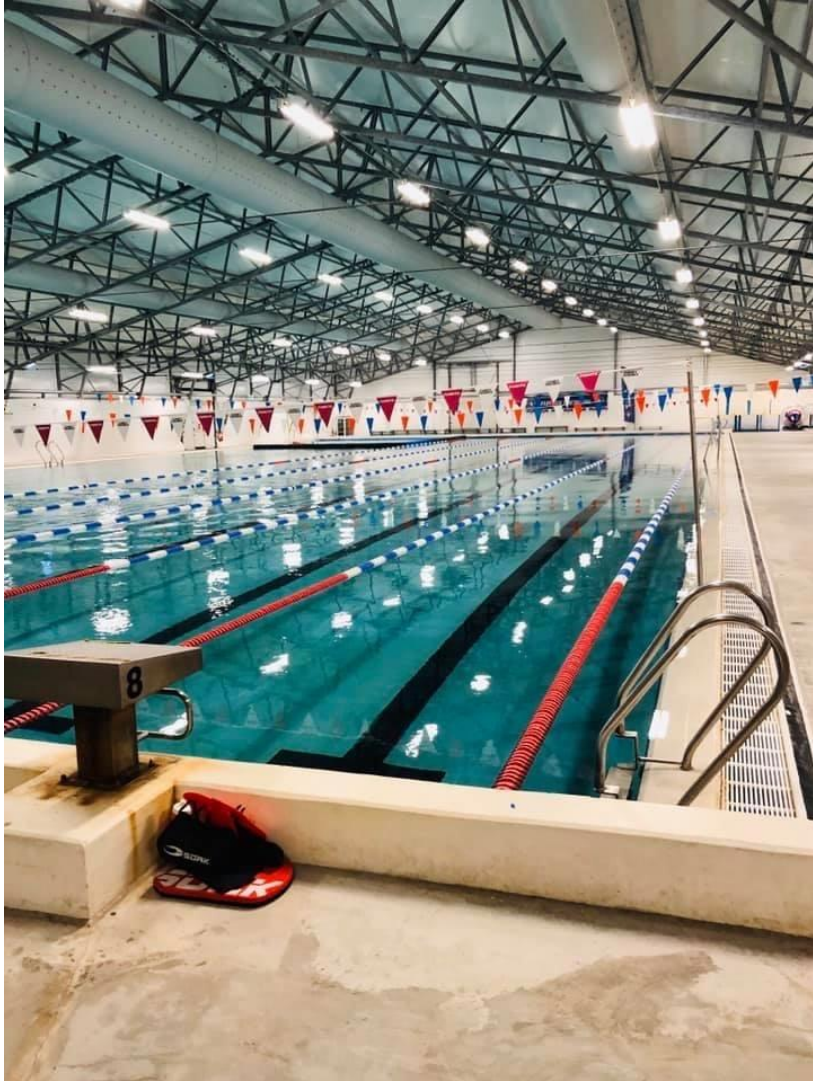
- Ingår i kostnaden: projektering, montering tak/hall, el, fläkt, belysning med mera

Behöver redas ut:

Transport, omklädning, tillgänglighet, driftkostnader, antal badande gäster, fungerar anläggningen under vintern, finns det tillräckligt med värme och el, kan kommunens VA-system ta emot mer spillvatten, funkar befintliga reningsanläggning för fler badande med mera.



Nälstabadet



Kostnad: cirka 40-50 miljoner

*Här ingår en klar anläggning med flera
anpassningar för att omvandla ett utomhusbad
till en permanent simhall.*

