

Bedömning av förslag till ny simhall i Växjö

1

Bakgrund

Växjö kommun är i en aktiv fas för att säkerställa stora delar av samhällsutvecklingen, där badverksamheten är en av de frågor kommunen har att lösa för framtiden.

För att få ett träffsäkert underlag inför sina framtida beslut, har kommunen låtit sin fastighetsverksamhet, VÖFAB, undersöka sitt befintliga badhus byggnadstekniska status. Detta har skett genom en djuplodad analys av konsekvenserna för att återskapa badhusets kvalitéer, i ett långsiktigt (40 år) perspektiv.

Parallellt har en ideell samhällsgruppering analyserat möjligheterna till att utveckla det befintliga badhuset, med särskilt beaktande av ekonomi och bestående kvalitéer för den befintliga fastigheten.

Utifrån ovanstående delar har kommunen bestämt att genomföra en extern bedömning av de båda förslag som föreligger.

Som en konsekvens av de resultat som framkommit under utredningen har kommunen även önskat en genomlysning på möjligheten för ett nytt badhus inom det direkta området.

Uppdragsbeskrivning:

Uppdragsbeskrivning

Den oberoende granskningen och jämförelsen ska bidra till att säkerställa att kommande projektering lever upp till de högt ställda kraven på framtidens simhall. Kraven består bland annat av miljö- och energikrav och tillgänglighetskrav men också Växjö kommuns särkrav samt uppförandekod.

2

Uppdrag och frågeställningar

Kommunchefen har fått i uppdrag att låta utföra en oberoende genomlysning som tar hänsyn till båda förslagen gällande renovering och upprustning, innehåll i tillbyggnad, nybyggnation, samt kostnadsbilden.

Mål och syfte

Den oberoende granskningen och bedömningen syftar till att säkerställa ett tillförlitligt beslutsunderlag inför beslut om ny simhall.

Genomförande

Uppdraget ska genomföras av extern konsult för att få en oberoende bedömning.

VÖFAB:s förslag och det externt inkomna förslaget ska jämföras och bedömas utifrån:

- Kostnad, investering och konsekvenser för driftkostnad
- Genomförandetid och påverkan på befintliga verksamheter och föreningar under byggnationstiden.
- Kvalitativ bedömning (ex gestaltning samt ändamålsenlighet för drift av verksamhet)

Resultat/leverans

Granskning och slutsats i sin helhet ska levereras i rapportformat. Grunden/underlaget till slutsatsen ska framgå tydligt, dvs spårbarhet i jämförelserna som leder fram till slutsatsen.

Resurser/kompetens

Senior kunskap med erfarenhet av kostnads kalkylering för byggtreprenader samt projektering av byggtreprenader. Erfarenhet av simhallsprojektering eller motsvarande konstruktion och krav. Kan vara ett team av konsulter bestående av olika kompetenser.

Kommunen har utifrån denna beskrivning genomfört en upphandling av resursen, där uppdraget tilldelats undertecknad.

Tillägg

Under arbetets framdrift har beställaren kompletterat uppdraget, med genomlysning av möjligheten att nyttja de södra markområdena för en ersättningsanläggning.

3

Mille Örnmark:

Bakgrund

Maskiningenjör, traumamedicin, byggnadsfysik, juridik, doktor i kemi och mikrobiologi, miljövetare, kvalitetsansvarig KAK, projektledare, projekteringsledare och sakkunnig badhusbyggnation.

Verksam

Aktiv inom badhusbranschen sedan mars 1984. Idag seniorkonsult på We Group AB, med särskild inriktning för ROT (Renovering, Ombyggnation och Tillbyggnad) och nybyggnation för badhus. Sveriges representant inom internationell standardisering för Sport och Fritid, med särskilt ansvar för badhusbyggnation. Ordförande i branschorganisationen (Svenska Badbranschföreningen). Vice president för Europiska intresseorganisationen inom bad (EUSA). Ordförande för Sveriges Tekniska kommitté "Sport och Fritid". Sakkunnig eller projekteringsledare vid projektering och byggnation av badhus. Besiktningssman för badhusentreprenader.

Innehåller även rollen som koncernchef för bolagsgruppen, som omfattar projektering inom arkitektur, byggnadskonstruktion, ventilation, VS, energi, el, vattenrening, tillgänglighet, mark, brand, förstudier och besiktningar.

Metod:

Fakta

Analysen bygger på två rapporter, Statusbedömning Växjö Simhall (VÖFAB) 2020-05-15 och Extern utredning (Simhallsgruppen) 2021-03-04. Dessa båda underlag har kompletterats med ytterligare dokument som nyttjats för kommunikation och underlag för möjligheten till en alternativ lösning (nytt badhus).

Samtligt material har analyserats utifrån funktionalitet, långsiktighet, verksamhetseffekter och ekonomi.

Inventering

Båda rapporterna är väl granskade, men undertecknad har inventerat det befintliga badhuset tillsammans med driftpersonalen på plats.

Intervjuer

För att fördjupa kunskapen har personliga möten genomförts med de båda grupperna, VÖFAB och Simhallsgruppen. Vid dessa möten har grupperingarna fått delge bakomliggande tankar och även fått möjlighet att få sakkunnighetsfrågor belysta i dialog. Intervju har även skett med Fritidsförvaltningen, som är den framtida hyresgästen, där huvuddelen av dialogen kretsade kring de framtida effekterna som eftersöks.

Samtligt material har analyserats utifrån funktionalitet, långsiktighet, verksamhetseffekter och ekonomi.

Analys

Materialet har därefter processats för att kunna avge denna rapport, där ingen av underlagsförfattarna fått påverka slutsatserna i denna rapport.

Statusbedömning Växjö Simhall (VÖFAB) 2020-05-15

Bakgrund

VÖFAB har fått ett väldigt klarlagt uppdrag; Fastställ statusen för befintligt badhus och ta fram vilka åtgärder som krävs för en långsiktigt fungerande anläggning.

När en kommunal organisation får denna typ av uppdrag, tar de hänsyn till både gällande, såväl som framtida regelverk. Detta innebär att de beaktar långsiktig förvaltning med höjd för kommande behov. De tvingas att åtgärda allt som inte uppfyller framtida krav, då detta blir ett ROT-projekt.

VÖFAB har tagit hänsyn till byggnadens konstruktiva förmåga och installationer, på ett mycket professionellt vis, där de har tagit hjälp av externa experter tillsammans med sina interna förvaltningskunskaper.

Rapporten skall ses som att man bygger en ny byggnad på befintlig lokalisering, där de inte har tagit hänsyn till effektmål eller om det är rätt samhällsekonomiskt att genomföra. Då uppdraget varit att genomföra detta som ROT, kommer kostnaderna att överstiga nyttan, där stora delar av byggnaden inte uppfyller dagens krav för tillgänglighet, attraktionsvärde eller funktionalitet.

Slutsats

En väl genomförd analys och konsekvensbedömning, utifrån uppdraget. Förutsätter att arbetet är gjort för att skapa ett framtida korrekt beslutsunderlag, då kostnaden inte motsvarar de effekter man eftersöker för framtidens badanläggningar. Ingen hänsyn till samhällets framtida behov, då inte kapaciteten kommer att motsvara behoven.

Kalkylen är grundligt granskad av undertecknad, där de fångat upp både självklara och komplexa frågor. Kalkylen är väl genomförd, där samtliga tänkta åtgärder täcks inom kalkylen, med korrekta bedömningar. Dock har ingen hänsyn tagits till att byggnaden inte inrymmer dagens krav på teknik. Vid byggnadens uppförande var de miljömässiga värderingarna helt skilda från dagens krav. Detta har lett till att endast 55 procent av byggnadens inre area kan nyttjas för besökare. Resterande åtgår till tekniska installationer och verksamhetsförråd. Vid byggnationen av badhuset kunde 80 procent av byggnadens inre area nyttjas för besökare.

Extern utredning (Simhallsgruppen) 2021-03-04

Bakgrund

Simhallsgruppen har en tydlig agenda; Bibehåll simhallen som en del i stadsbilden, med utveckling av verksamheten.

Simhallsgruppen har fokuserat på att byggnaden är en "ikonisk byggnad", som bör bibehållas där det finns möjligheter att utveckla badhuset med kompletterande verksamheter.

Simhallsgruppen har en hög kompetens och har kompletterat sin argumentation med externa specialister, för de delar de inte har egen kompetens. De har tittat på möjligheten att utveckla badhuset i etapper, så att man får en kontinuitet för verksamheten. De har särskilt beaktat byggnaden som en del i stadsbilden, med övriga fritidsverksamheter.

Inlagan skall ses som att man bibehåller byggnadens struktur med kompletterande verksamheter. Även i denna del saknas effektmålen och de framtida förvaltningskonsekvenserna. De har inte helt beaktat de långsiktiga kraven som ställs på offentlig förvaltning vid ett ROT-projekt, där den befintliga byggnaden har betydande effektivitetsbrister med detta förslag.

Kostnadsbedömningarna är tillräckligt väl avvägda, utifrån deras syn på framdrift av anläggningen. Dock är analysen, i huvudsak, baserad på nyckeltal, vilket gör att den inte är kvalitetssäkrad.

Slutsats

En tydlig vision för att utveckla byggnaden, men med bibehållande av de historiska värdena. Även här kommer anläggningen inte att motsvara de framtida behoven, varför förslaget inte är samhällsekonomiskt färdigbearbetat. Viktigt att påpeka att det inte är en färdig projektplan, utan en inlaga kring framtida möjlighet. Även i denna inlaga saknas hänsyn till förändrad besökaryta (enligt ovan).

Alternativ lokalisering (VÖFAB) 2021-09-01

Bakgrund

VÖFAB har på uppdrag av kommunledningen översiktligt studerat möjligheten att etablera ett nytt badhus, söder om det befintliga badhuset. För detta har de nyttjat tidigare utredningar för ny etablering på annat område, med samma innehåll.

Anläggningen är då ett sportbad, med simundervisning, allmänhetens bad med en mindre familjedel. Anläggningen har en kapacitet för upp till 400 000 årsbesök.

Kommunen har tillgång till de områden som krävs för att skapa denna anläggning, där mindre korrigeringar av grönområdets trädområde är aktuellt.

Anläggningen omfattar på skisstadiet ca 14 000 kvadratmeter (BTA). Anläggningen är inte en fullständig ersättningsanläggning för den nuvarande anläggningen, som innehåller flera torra idrottselement och ett äventyrsbad.

Slutsats

Den tänkta byggnaden inryms inom de delar som kan bebyggas, med vissa anpassningar.

En stor fördel är att kommunen innehar marken och behovet är utrett, vilket tillåter en snabb handläggning av projektet. På detta vis kan man undvika kostnader i den befintliga anläggningen, som inte motsvarar livslängden.

Logistiskt kommer anläggningen att kunna fungera tillsammans med nuvarande logistik, så länge som den befintliga anläggningen inte blir ett besöksmål. Den befintliga anläggningen kan då nyttjas, efter minskning, till torr verksamhet.

Logistiskt kan detta skapas utan att direkt påverka den befintliga verksamheten.

Nuvarande lokalisering och byggnad

Badhuset är placerat på en tydlig plats inom samhället. Under 60- och 70-talet placerade man badhusen i ytterkanten av centrum. Med denna placering har centrum succesivt kommit närmare badhusen, med logistiska problem som följd. Centrum förtätas i alla växande samhällen.

Badet ligger mellan sjö, järnväg, friluftsområde och matarväg. Detta innebär att badet inte har det enkelt att utvecklas, varken i markyta eller logistiskt. Den intilliggande järnvägen är en direkt begränsning, där särskilda skyddsavstånd gäller för lång tid framöver.

För de som bor i direkt anslutning (centrum) till badet, är dess lokalisering utmärkt. Dock är detta kommunens enda badhus för kommunens alla invånare. Detta gör att minst 85 procent av invånarna inte kan nyttja den centrala lokaliseringens fördelar, men de som har badhuset som ett kvartersbad, är extremt gynnade.

Badhuset är inte ett rent badhus, det är en fritidsanläggning, byggd i 50-talsanda. Detta innebär att man av markbrist, byggt anläggningen på höjden, men då ner i marken. Detta gör att den är logistiskt komplicerad. Fördelen är att den inte är byggd i 60-tallets ekonomiska anda, utan är väldigt gedigen, sett som byggnad.

Byggnaden har omformats i närtid, genom tillbyggnationer och förändrade verksamhetslokaler. Kvarstår gör dock den ikoniska fasaden mot sjön och taksiluetten, som dock delvis blivit skymd av tillbyggnationerna.

Byggnadens ursprungliga motståndskraft mot badverksamhet har förbrukats. Detta gör att byggnaden inte är lämplig som badhus i ett längre perspektiv. Att omforma den till torr verksamhet, kommer att ge den minst 50 års ytterligare livslängd.

Slutsats

Badhuset är en historisk byggnad, som har förvanskats av tillbyggnationer. Lokaliseringen är mycket dålig med järnväg i direkt anslutning, som kommer att begränsa framtida möjligheter. Tillgängligheten med bil och buss begränsas kraftigt av att det endast finns en passage in till området, vilket måste beaktas vid framtida förändringar av tillfarten.

Byggnaden tål att bevaras, men då som "torr" verksamhet och utan stora publika flöden i dess nedre nivåer. Viktigt att inte skapa ett besöksmål, om det föreslagna badet skapas inom området, då den totala personbelastningen då kommer att leda till en logistisk infarkt.

Rapport och inlagas möjligheter

De två underlagen har nyttan att tydligt belysa komplexiteten av området och byggnadens status. Ingen av dem är lämplig att gå vidare med, då de inte har tagit full hänsyn till Växjös framtida effektmål. Ingen av underlagen har heller haft ambitionen att beakta kommunens långsiktiga effektmål och behov.

VÖFAB:s rapport är tydlig med att investeringen (ROT) i befintlig byggnad kostar mer än att bygga ett nytt badhus. Fördelen är att man funnit kvalitéerna och direkta fel i byggnaden, som kan åtgärdas för en framtida verksamhet.

Då kommunen inte har ett alternativ till befintligt badhus, behöver badet tas om hand i den direkta närtiden. Om man inte kan finna en badhuslösning inom den direkta framtiden bör man genomföra en ytskiktsrenovering, med teknisk livslängd om åtta till tolv år. Detta kan man då genomföra på nio till tolv månader, med en kostnad om 15 Tkr per kvm, vilket ger en total kostnad om ca 150 Mkr, men inte mindre än 130 Mkr. Genom att genomföra detta kan man bibehålla byggnadens kvalitéer för ett framtida nyttjande som en torr byggnad.

Genom denna insats kan man fokusera på en ny långsiktig anläggning och samtidigt planera för att bibehålla byggnaden för en alternativ verksamhet.

Simhallsgruppen har visat att det går att utveckla området, men med mycket komplex logistik. Konsekvensen är även att det kommer att vara en kontinuerlig byggnation under många år, vilket kommer att påverka kringliggande friluftsliv.

Slutsats

Underlagen är inte lämpliga att gå vidare med, då anläggningen inte tål den framtida verksamheten. Underlaget från VÖFAB är mycket bra underlag för att genomföra en ytskiktsrenovering, för en livslängd om cirka tio år.

Vår rekommendation

- Bägge underliggande rapporterna är välskrivna, men gemensamt för dem båda är att de inte tar hänsyn till kommunens effektmål och samhällsekonomiska aspekter. Det, tillsammans med logistiska begränsningar och omfattande negativa effekter av långa renoveringsinsatser, är huvudanledningarna till att dessa båda förslag inte bör genomföras.
- Vår rekommendation är att säkra upp det befintliga badhuset, för användning under några år, så att kommunen får tid att antingen tillskapa ett helt nytt badhus på den södra marken, i direkt anslutning till nuvarande badhus eller utöka sina tidigare analyser med avseende på effektmålen och de samhällsekonomiska aspekterna, för ett alternativt långsiktigt badhusbeslut.
- Den nuvarande byggnaden kan i framtiden anpassas för att leva vidare med en torr verksamhet. För detta måste kommunen analysera vilka torra verksamheter som kan vara lämpliga för återbruk av byggnaden, där annan verksamhet inte får belasta logistiken i byggnadens direkta närhet. Dock bör påpekas att detta sannolikt är omfattande kostnader.
- Kommunen bör med fördel utreda det område som ligger söder om befintligt badhus (bl.a. APP-tomten), för att skapa ett nytt badhus, i stället för det som presenterats i underlagen. Ett nytt badhus kan väl uppfylla kommunens behov inom simidrott, simundervisning och allmänhetens bad, utifrån de effektmål som tidigare utretts.

Summering

Kostnad, investering och konsekvenser för driftkostnad

För badhus är egentligen inte den direkta investeringen en stor fråga. När man gör en LCC-analys över badhuset, finner man ganska snart att den totala kostnaden under de 40 år man räknar som aktiv livslängd, blir 2,5–3,0 ggr den direkta investeringen. Detta förutsatt att man inte ger avkall på kvalitéerna i byggnationen. För att minska denna effekt, skall man bygga ett badhus som är attraktivt över tid. Man har bara en chans, då det är förödande att bygga till eller om ett badhus, på grund av det extrema inneklimatet, med temperaturskillnader gentemot utomhusklimatet som alltid är 50 grader, med ända upp till 120 grader (bastu).

För att säkerställa ett badhus ur det långsiktiga nyttjandet, krävs att man börjar med att ta fram sina effektmål.

Tydliga effektmål är:

1. 100 procent simkunnighet inom kommunen
2. Hög nyttjandegrad till kommunens alla invånare, där det skall vara verksamheter för många olika målgrupper. Sverige har i genomsnitt 56 procent nyttjande av invånarna. Detta leder till högre social sammanhållning mellan kommuninvånarna.
3. Folkhälsa, där jämlik lärandemiljö, med god och jämlik hälsa för alla medborgare.
4. Social integration, rättvis tillgång till hälsofrämjande tjänster för samtliga invånare, oavsett ursprung eller socioekonomisk status.
5. Fastställa nivån för hur stor attraktionskraft anläggningen skall ha för externa besökare, som ett attraktivt besöksmål.
6. Basera projektet på totala LCC-kostnaden ur ett 40-årigt perspektiv, både intäkter och kostnader.

Ett av de viktigaste effektmålen är självfinansiering för att hålla nere förvaltningskostnaden. Historiska badhus har haft en självfinansiering om ca tio procent (andel av totala kostnaden som besökaren betalar). Moderna badhus kan komma upp till 70 procent självfinansiering, men då med fler kommersiella verksamheter.

Viktigt för en hög självfinansiering är stort attraktionsvärde, service, hygien och att "folk drar folk". Kan man skapa fler kommersiella delar i fastigheten ökar det besökstalen och betalningsviljan.

Båda underlagen har brister för driftsekonomin. Logistiskt bygger båda på befintlig byggnad, som är extremt personalkrävande. Den saknar dagens energieffektiviseringar och dagens byggnadsfysiska lösningar (se upphandlingsmyndighetens råd för byggnation av badhus).

Genomförandetid och påverkan på befintliga verksamheter och föreningar, under byggnationstiden

Kommunen har ett badhus. Båda underlagen kommer att skapa en mycket långdragen byggnation. Utan att skapa en ersättningsanläggning, kan man maximalt tillåta femton månaders avstängning, genom att man arrangerar badbussar till kringliggande anläggningar för idrottarna och simskolan.

Långdragen byggnation i etapper påverkar mer än en kortare (maximalt femton månader) fullständig avstängning.

Simklubbarna brukar ha längst tålamod, då de ser fram emot de nya särskilda funktionerna de oftast blivit utlovade, men de kräver kontinuitet för att bibehålla sin fysiska kompetens.

Allmänheten tappar fort intresset för att bada i den nivå som skapar folkhälsa, med en "stödig" anläggning eller lång nedstängning. Detta gör då att kommunen tvingas att satsa mycket mer på att locka tillbaka allmänheten till anläggningen.

Det absolut största problemet med etapper, är att besökarna kommer att anse att det är smutsigt, vilket påverkar attityden till kommunens övriga verksamheter. Idag är det i genomsnitt 56 procent av invånarna som besöker Sveriges badhus. Att tappa deras förtroende påverkar hela kommunen.

Kvalitativ bedömning

VÖFAB har gjort ett gediget arbete, där byggnadens för- och nackdelar bevaras. Det finns dock inget kring framtidens behov eller hänsyn till platsens begränsningar. Effektiviteten i anläggningen förbättras inte, då detta är en bedömning för att ROT:a anläggningen.

Simhallsgruppen har tillfört ytterligare byggnadsdelar, som tar bort delar av den ikoniska känslan för byggnadens exteriöra utformning. De har inte redovisat något kring nya material eller yttre gestaltning. Logistiken har negativ påverkan på både bemanning och upplevelsen för besökarna.

Alternativet med en ny anläggning söder om befintlig byggnad, kan ge positiva ekonomiska och verksamhetsmässiga fördelar. Förslaget kan ge ytterligare logistiska fördelar, inom området, beroende på vidare beslut kring framtida nyttjande av det befintliga badhuset.

Göteborg 2021-09-14

Mille Örnmark
Sakkunnig Bad

We Group AB