

KRISTIANSTAD BADHUS





KRISTIANSTAD BADHUS



KRISTIANSTAD BADHUS

Badhusets omfattning enligt beställning

Hoppbassäng (separat bassäng i Familjebad)

Undervisningsbassäng

Familjebad (ca 600 kvm vattenyta)

Varmvattenbassäng

Terapibassäng

Motionsbassäng (25x12 m)

Träningsbassäng (25x21 m)

Relaxavdelning (500 kvm inne / 500 kvm ute)

Ca 840 omklädningsplatser

Serveringskök

Servering vått, torrt och relax

Entré med digital betalfunktion.

Entré för skol- och föreningsverksamhet .

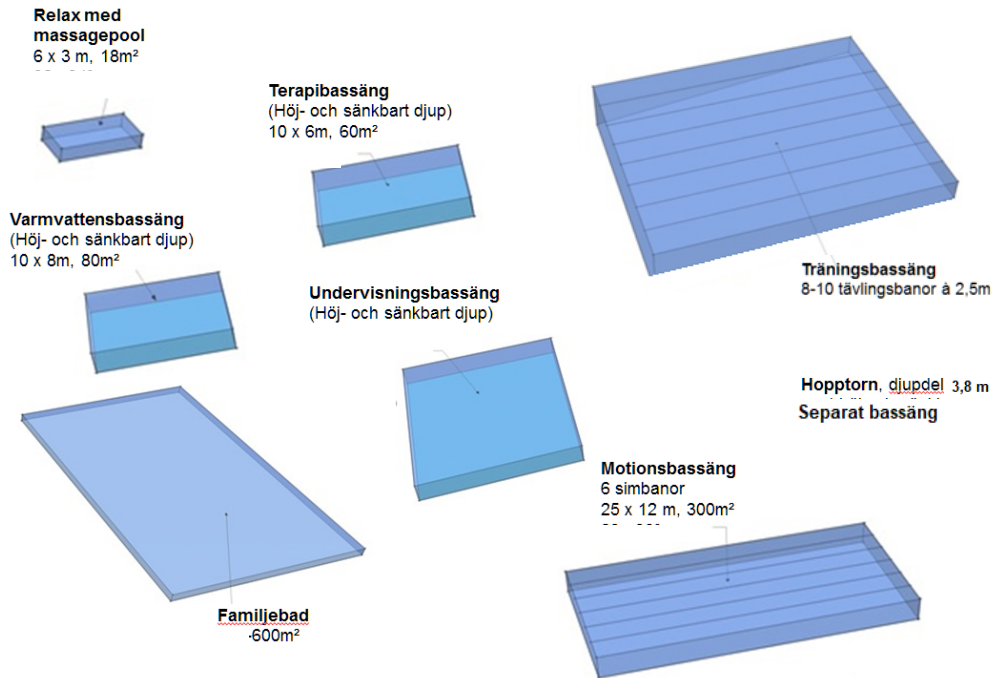
Källarutrymmen - teknik

Personallokaler med mötesrum

Föreningsrum

Kommunikationsytor (våta, torra)

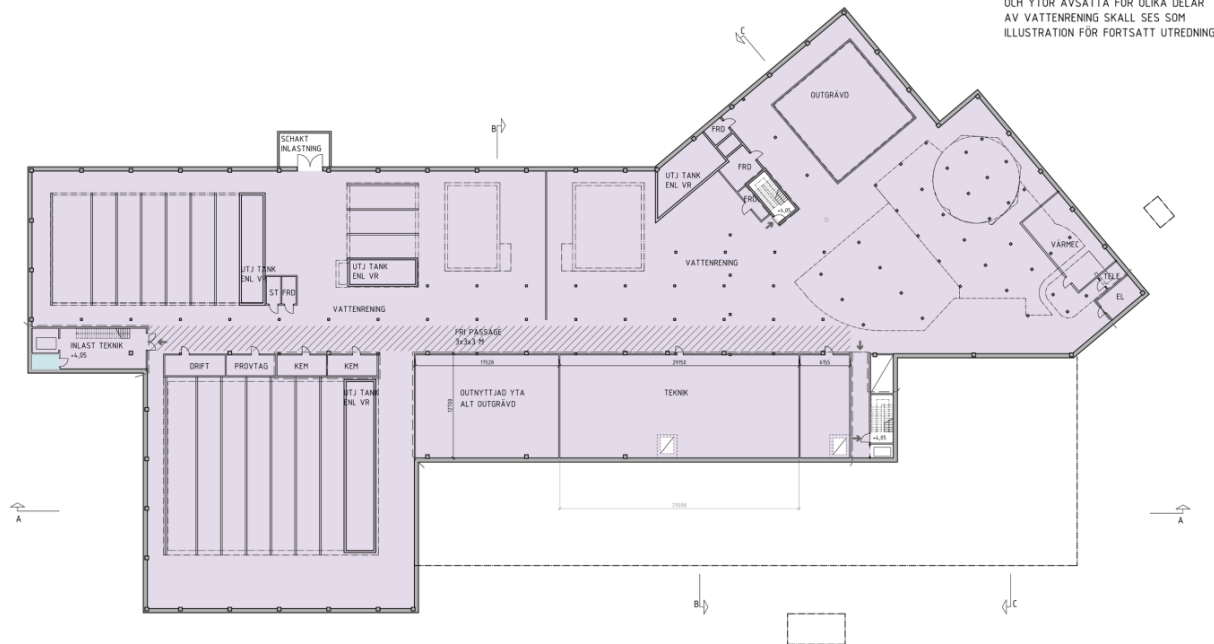
Gym (1 200 kvm. Extern aktör) (Gym utgått, plats på tomt för framtida byggnad)



Badhusets omfattning



Badhusets omfattning



FÖRKLARINGAR
REDOVISNING AV KONSTRUKTION
OCH YTOR AVSÄTTA FÖR OLIKA DELAR
AV VATTENRENING SKALL SES SOM
ILLUSTRATION FÖR FORTSATT UTREDNING

KRISTIANSTAD BADHUS

NÄSBY 35:47
PROGRAMHANDLING

PLAN 00

SKALA 1:200(A1), 1:400(A3)
20181210

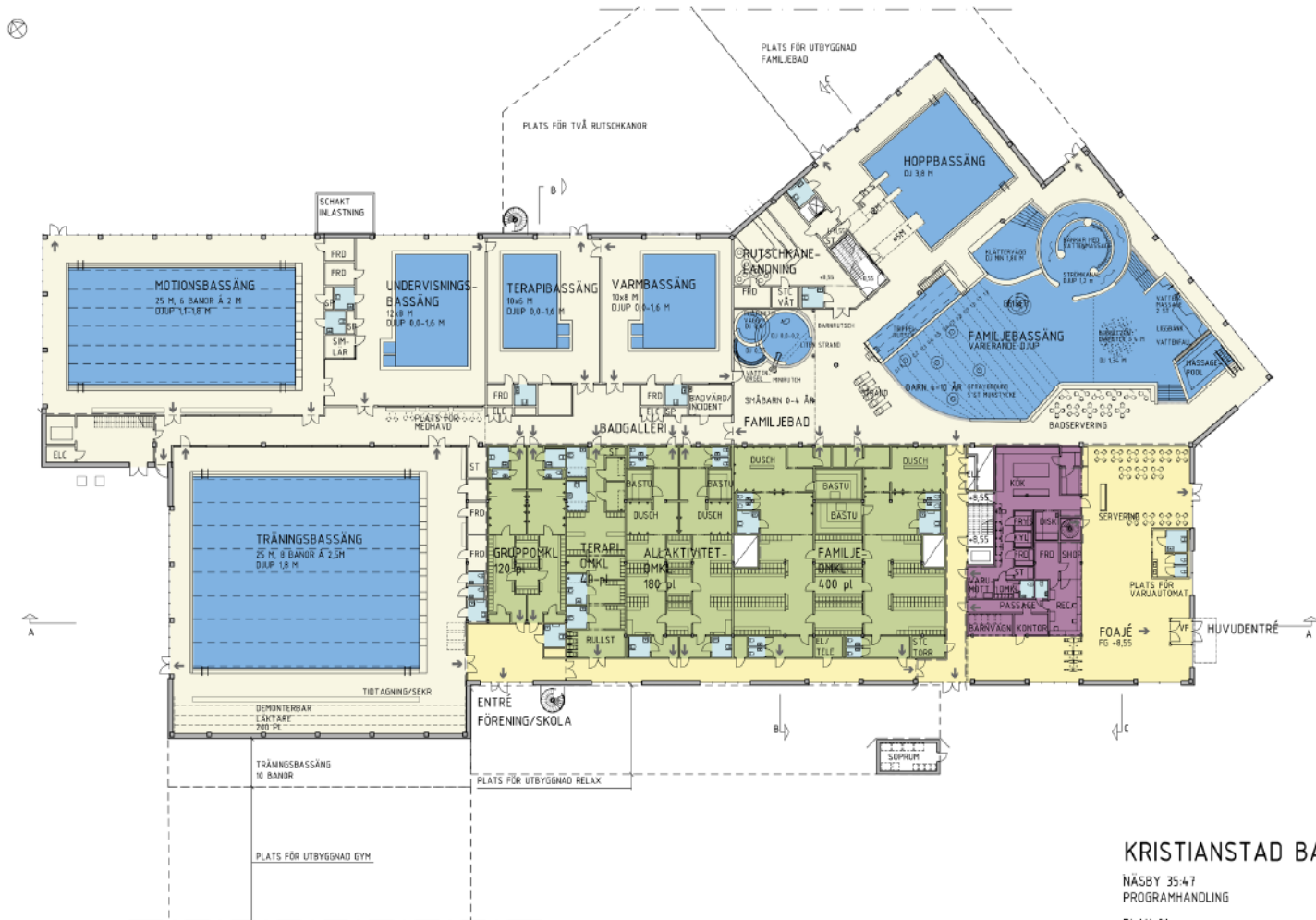
WE-GROUP
Water Experts

0 5 10 15 20
METER



sikab
Specialfastigheter
i Kristianstad AB

Badhusets omfattning



0 1 2 5 10 15 20
METER

KRISTIANSTAD BADHUS

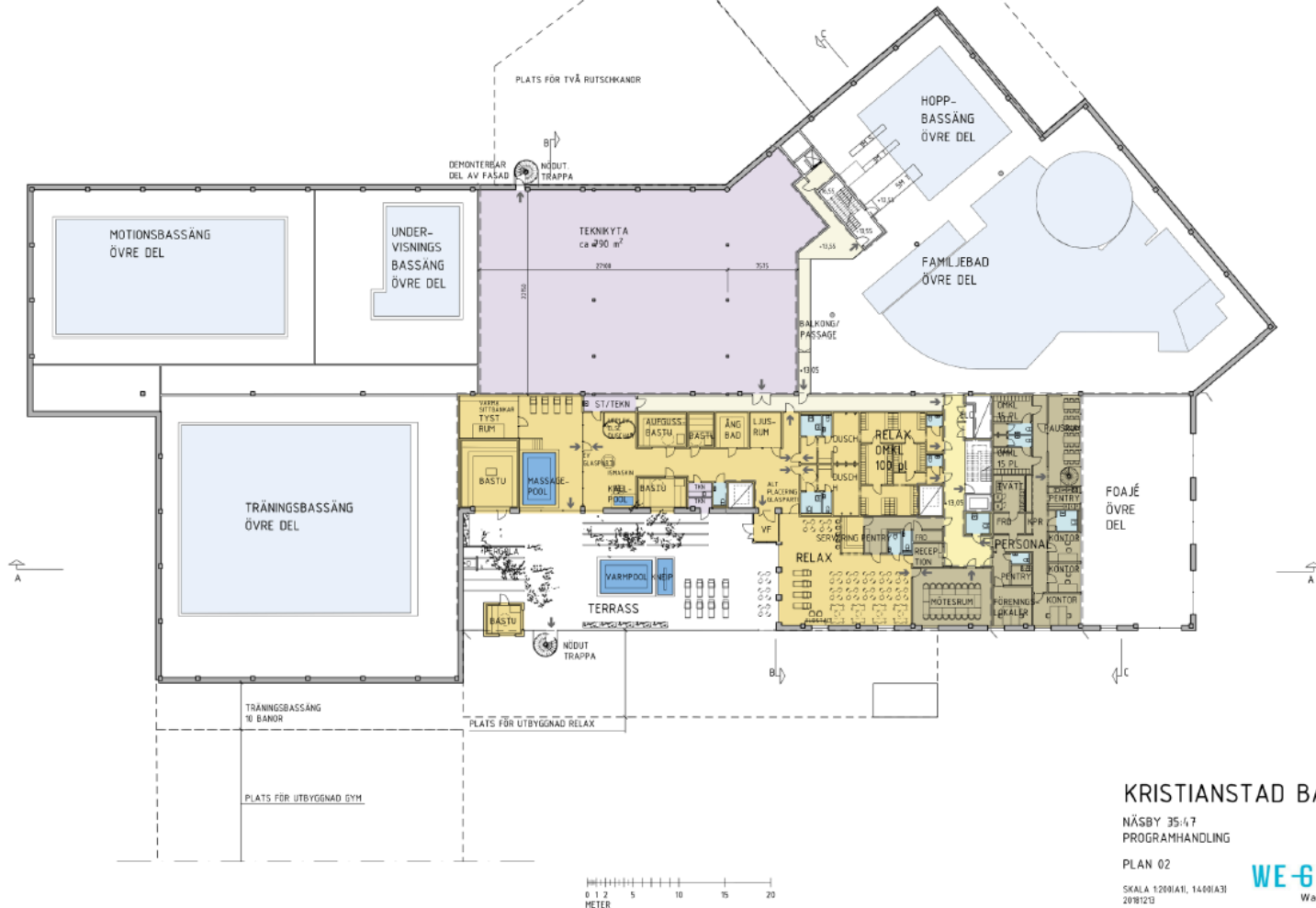
NÄSBY 35:47
PROGRAMHANDLING

PLAN 01

SKALA 1:200(A1), 1:400(A3)
20181213

WE-GROUP
Water Experts

Badhusets omfattning



KRISTIANSTAD BADHUS

NÄSBY 35:47
PROGRAMHANDLING

PLAN 02

SKALA 1:200(A1), 1:400(A3)
20181219

WE-GROUP
Water Experts

i Kristianstad AB



Badhusets tidplan

Fas 1:

Programhandling: Grov skiss och kostnadsbild

Syftet är att utreda och formulera krav inom beslutade ramar för den planerade byggnaden samt att koppla dess krav till en förslagshandling och en kostnadsuppskattning. Krav som skall fastställas är bland annat myndighetskrav, verksamhetens (referensgruppernas) krav avseende estetik, funktion, teknik, ekonomi med mera. Skedet skall utmynna i skisser avseende byggnadsstruktur och upplägg.

Systemhandling: Detaljerad skiss och riktkostnadsbild

Systemhandlingsskedet syftar till en definitiv utformning med avseende på byggnadens utformning, konstruktion och ingående installationer och med hänsyn till programmets olika delar.

Handlingarna skall redovisa genomtänkta, samordnade lösningar med avseende på byggnadens funktioner, långsiktiga drift och underhåll, dimensionerande konstruktionselement och tekniska installationssystem.

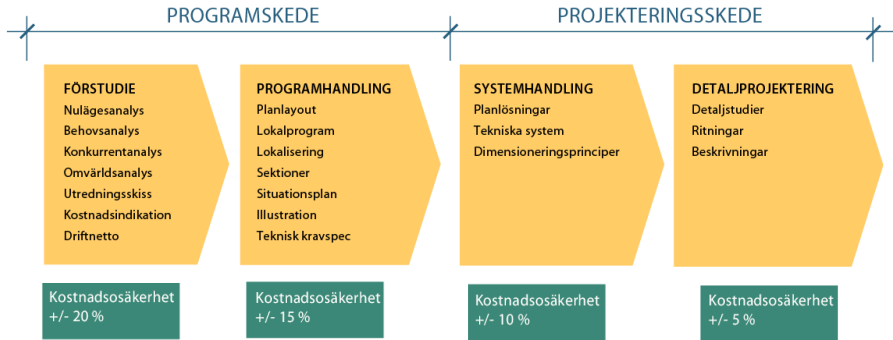
Fas 2:

Bygghandling: Färdiga handlingar

Med utgångspunkt i systemhandlingarna arbetas bygghandlingar fram, vilka är de utförandeansvisningar som entreprenörerna använder för sätta igång produktionen samt för att planera och köpa in material efter.



Badhusets tidplan



Tidplan:

Programhandling	2018-12-13
Granskning programhandling	2018-12-21
Systemhandling	2019-03-22
Granskning (fortlöpande) systemhandling avslutas	2019-04-05
Fastställande riktkostnad, driftnetto och hyresnivåer	2019-03-25



Badhusets tidplan

Tidplan:

Tjänsteskrivelse klar	2019-03-29
Presentation AU	2019-04-03
Ev kompletteringar	
Startbesked AU	2019-04-10
Startbesked KS	2019-04-24
Startbesked KF	2019-05-14
Badhus klart	Årsskiftet 2021/2022

För att tidsplan skall kunna hållas behöver KS besluta val av innehåll **senast** den 15 januari. Beroende på omfattning av val kan tidsplan ändå komma att förskjutas.



Badhusets kostnader

Avtalsform: Partnering (samverkan med löpande räkning) samtliga kostnader är **exkl moms**

Prisindikation Peab 2018-12-14	432,75 miljoner (inkl index, risk/oförutsett TE och ev bonus)
Byggherrekostnader/Avgifter	30,4 miljoner (m-föring, anslutningsavgifter, byggledning, kontroll o besiktning)
Räntor byggkreditiv	19,6 miljoner
Konst	4,25 miljoner (1%)

Totalt: 487 miljoner exkl moms för innehåll i enlighet med förstudie/beställning

Oförutsett / Risker Beställare ? (Baserat på erfarenheter från branschen och SKL skrift.)

Årskostnad drift och kapital: 18,5 miljoner (2015) 23,1 miljoner (2019, grundförslag)

Jämförelse nyckeltal SKL 37.500 kr / m² (snittpris år 2014)

Kristianstad Badhus (yta 13.750 m²) 35.418 kr / m²

* Kalkylränta 2,2% exkl borgen enligt besked från Kommunen.

(not SKL: Investeringskostnaderna för nybyggnation av badhus i bland annat Linköping Malmö och Västerås har i ett tidigt skede hamnat på ca 325-500 Mkr. Efter diverse händelser har investeringskostnaderna ökat med 20-35 % jämfört med ursprungskalkylen.)



Badhusets kostnader (exkl moms)

**Kostnad i enlighet med förstudie/beställning:
Oförutsett / risker beställare**

**487 mkr
?**

Valmöjligheter:

Ca kostnad per del:

- **Träningsbassäng 10 banor (tillkommer ca 310 m²)**

Träningsbassängen ökas från 8 till 10 banor.
Årskostnad drift och kapital

+ 9,6 mkr

23,9 mkr

- **Relaxen utgår i sin helhet (avgår ca 1300 m² ute och inne)**

Inga förberedelser för att i framtiden bygga en relax på övre plan.
Ej badhus i den senaste generationen, vilket påverkar anläggningens dragningskraft negativt.
Årskostnad drift och kapital

- 25 mkr

27,8 mkr

- **Relaxen minskas till ca 300 m² ute och ca 300 m² inne samt familjebadet minskar ca 100 m² vattenyta - 13 mkr
(avgår totalt ca 670 m² i de olika planen)**

Badet är fortfarande ett badhus i den senaste generationen.
Årskostnad drift och kapital

28,6 mkr

- **Varmbassäng utgår (avgår ca 580 m²)**

Varmvattenbassängen utgår helt. Kvarvarande Terapivarmbassäng klarar tillgänglighetskrav.
Årskostnad drift och kapital

- 19 mkr

23,4 mkr

- **(Hopp-/djupdel integrerad i träningsbassäng 10 banor (marginell ytskillnad)**

Träningsbassäng ökas till 10 banor för att kunna användas till begränsad simträning samtidigt som hopp-/djupdel används.
Årskostnad drift och kapital

- 3 mkr)

26,8 mkr



Kristianstad Badhus

- Ränteavdragsbegränsningsregler gäller från och med 1 januari 2019.
- Skattekostnaden ökar i SIKAB då den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader begränsas.
- Räntekostnader som uppstår vid upplåning för att finansiera produktionen av badhuset kan ej dras fullt ut skattemässigt och räntan får ej räknas med i det skattemässiga avskrivningsunderlaget för byggnader.
- Avdragsrätten beräknas utifrån resultatet innan finansiella poster.
- Under uppförandeskedet finns det inga intäkter för badhuset och inget underlag för avskrivning för badhuset som möter den ej avdragsgilla räntekostnaden vilket påverkar skattekostnaden.
- Upplåning för att finansiera produktionen av badhuset i SIKAB sker genom lån via Kristianstad kommun.
- Gränsdragningslistan som reglerar ansvarsfördelningen mellan Kristianstad kommun och SIKAB för den dagliga tillsynen, drift och underhåll av badhuset innebär att Kommunen ansvarar för allt.
- SIKAB kommer att äga byggnaden och fastigheten upplåts till SIKAB via tomträtt genom Kristianstad kommun.

