



Notat

Besvarelse af spørgsmål til Byggeri København vedr. kommunal svømmehal

Borgerrepræsentationens sekretariat har den 20. august 2020 fremsendt nedenstående spørgsmål fra det Konservative Folkeparti (C) til Byggeri København (ByK):

"C ønsker svar på om, hvorvidt det vil være muligt, at KK i lighed med Tårnby, der har opført en kommunal svømmehal på en kommunalt ejet grund for 130 mio. kr. Svaret skal således give svar på, om KK kan bygge en tilsvarende svømmehal, som Vestamager svømmehal i Tårnby til en byggesum på 130 mio. kr. på et kommunalt areal i KK til samme pris, og i benægtende fald, hvad det vil koste at bygge en tilsvarende hal i KK."

Byggeri Københavns svar

ByK har været i kontakt med Tårnby Kommune, som oplyste at Vestamager Svømmehal er på 2.945 kvm og har kostet 143 mio. kr. (PL2020) at opføre (anlægsudgift udgør 130 mio. kr., mens inventar og tilkøb udgør 13 mio.kr.), hvilket giver en kvadratmeterpris på 48.557 kr./kvm.

Det er ikke ofte, at Københavns Kommune bygger en svømmehal. Svømmehaller er heller ikke omfattet maksimalpriskonceptet, og budgetfastsættelsen af et sådant byggeri kan påvirkes af meget bl.a. omfanget af tilvalg af funktioner, materialer, osv. Ligesom stedspecifikke forhold i større eller mindre grad kan påvirke prisen på byggeriet. Fordyrende stedsspecifikke forhold kan eksempelvis være:

- *Byggegrunden*
Matriklens størrelse og form kan have indflydelse på bygningshøjde, afledte flugtveje, udearealer herunder parkeringspladser, mm.
- *Svære byggepladsforhold*
Etablering af byggeplads udenfor matriklen, flytning af byggeplads og koordinering med byggearbejde på nabogrunde.
- *Anlægsarbejder udenfor matriklen*
Etablering af sikre vejarealer, sammenbygning med p-hus mm.
- *Ekstra krav til byggeriet*
DGNB-certificering, samlokalisering, ekstra adgangskontrol, udgifter til vejareal og sikker skolevej.

27. august 2020

Sagsnummer
2020-0198792

Dokumentnummer
2020-0198792-1

Sagsbehandler
Marie-Kristine
Weinberger

Byggeri København
Strategi og Læring
Nyropsgade 3
1602 København V

EAN-nummer
5798009781642

- *Jordbunds - og miljøforhold*
Håndtering af forurening, håndtering af risiko for bundbrud og lænsning af grundvand, osv.

ByK fik i 2018 udarbejdet en prissammenligningsrapport for svømmehalsbyggeri, som ligger på linje med omkostningen til Vestamagers Svømmehal i Tårnby (kvadratmeterpriser på 35.000-48.000 kr.). En anslået byggesum for et svømmehalsbyggeri på 3.000 kvm, dvs. samme størrelse som Tårnby, er dermed 105-140 mio. kr. Heri er indregnet almindelige forhold for byggerier i Københavns Kommune, dog ikke DGNB-certificering, som dengang ikke var et krav. Stedspecifikke forhold som f.eks. nedrivning, byggemodning, jordforhold, parkering, planmæssige betingelser, særlige risikoforhold og lignende er ikke indregnet i ovenstående estimat. I maksimalprisomfattet byggeri regnes som udgangspunkt med stedsspecifikke udgifter på 20 pct., men de kan være langt højere pga. særligt fordyrende forhold på den konkrete grund. Med 20 pct. stedsspecifikke udgifter, vil en svømmehal som beskrevet ovenfor have en anlægssum på 126-168 mio.kr.

Principielt kan det derfor være muligt for Københavns Kommune at bygge en svømmehal på størrelse med svømmehallen i Tårnby og til den pris, såfremt det er en ukompliceret grund og der ikke stilles fordyrende lokalplanskrav. Dog vil krav til DGNB mv. påvirke prisen i opadgående retning. Det bemærkes desuden, at Københavns Kommune typisk bygger større haller end den konkrete hal i Tårnby.

Det aktuelle eksempel på et svømmehalsbyggeri i Københavns Kommune er det, der pågår på Arenakvarterets skole (AKS), hvor idrætshal og svømmehal er inkluderet i skolen. Svømmehallen bliver en integreret del af den nye skolebebyggelse og skal etableres med tre bassiner (motionsbassin, undervisnings-/lege-bassin og et varmtvandsbassin), *dry land* og gushave, omklædningsfaciliteter, personalefaciliteter, vandbehandlingsteknik samt et svømmehalsallokeret ankomstområde.

Svømmehallen forventes at udgøre 3.796 kvm. Det totale anlægsbudget til svømmehalsdelen er estimeret til ca. 222.173.925 kr. (PL2020), og kvadratmeterprisen er dermed på 58.528 kr./kvm. Heraf udgør forhøjet risiko på svømmehallen ca. 19 mio.kr.

ByK har valgt at tillægge forhøjet risiko, da svømmehalsprojekter erfaringsmæssigt har stor risiko. Det kan i den forbindelse nævnes at to svømmehalsprojekter på Sjælland, ifølge oplysninger i medierne, har været ramt af forsinkelser og fordyrelser. I Frederikssund Kommune var der ifm. opførelsen af ny svømmehal en voldgiftssag mellem entreprenør og kommune med forsinkelse af byggeriet og indgåelse af forlig til følge. I Roskilde skulle det kommunale svømmehalsbyggeri oprindeligt

være indviet primo 2019 til 110 mio.kr. Prisen blev efterfølgende justeret til 223,8 mio. kr. med forventet åbning i april 2021.

Kvadratmeterprisen på Vestamager Svømmehal er lavere end for Arenakvarterets Svømmehal. Det antages, at denne forskel dels kan henføres til andre tekniske og bæredygtighedsmæssige krav til Arenakvarterets svømmehal, dels til svømmehallens andel af de stedsspecifikke udgifter (byggegrunden er meget lille), herunder til sammenbygning med skolen. Dertil kommer, at det ikke vides, hvordan risiko er håndteret i projektet i Tårnby.