



Notat

Status på Valby Hallens gulve

Kultur- og Fritidsforvaltningen giver Kultur- og Fritidsudvalget en uddybende orientering om status på Valby Hallens gulve.

Problemstilling

Kultur- og Fritidsforvaltningen har d. 29. januar 2020 besluttet at lukke Hal 2 i Valby Hallen frem til uge 8, for at installere et midlertidigt gulv i hallen.

Gulvets beskaffenhed i Hal 2 er nu af en sådan karakter, at der ikke længere kan repareres. Derfor er det ikke forsvarligt at udøve idrætsaktiviteter i hallen på grund af fare for splinter ved fald og glid på gulvet.

Det er derfor nødvendigt at lukke hallen i to uger og lægge et midlertidigt gulv. Der er tale om en gulvbelægning, der lægges oven på eksisterende gulv, og efterfølgende kan fjernes igen efter brug. I dette tilfælde kan gulvet blive liggende, indtil der er fundet en permanent løsning.

Der vil som følge af skaderne på gulv og undergulv kunne opstå udfordringer med bæreevnen i hallen. Dette som følge af at hal to anvendes til at fragte tungt materiel ind og ud af Valby Hallen.

Ved at vælge at lægge en midlertidig belægning oven på det eksisterende gulv, vil aktiviteter i hallen kunne fortsætte igen fra primo uge 8.

Det midlertidige gulv forventes at sikre, at hal 2 kan anvendes til de aktiviteter den er booket til i 2020 med undtagelse af rulleskøjteløb. Forvaltningen undersøger om der kan byttes haller mellem rulleskøjteløb og andre brugere.

Forvaltningen kan ikke garantere, at det midlertidige gulv holder hvis det underliggende gulv gennembydes, hvorfor denne løsning kun bør være midlertidig.

Baggrund

Forvaltningen vedligeholder og reparerer løbende halgulvene på forvaltningens anlæg. Når gulvene når en vis alder kan gulvene ikke længere vedligeholdes, men skal udskiftes.

31. januar 2020

Sagsnummer
2020-0029912

Dokumentnummer
2020-0029912-1

KFF Ejendomsdrift og
Service
ES Projekt og Udvikling
Nyropsgade 3
1602 København V

EAN-nummer
5798009782823

Valby Hallens gulve er fra 1984. Holdbarheden har været rigtig god, og det er naturligt, at gulvene nu skal udskiftes. Normalt er holdbarheden på mellem 20-25 år på sådan et trægulv - Valby Hallens gulve er 35 år. Gulvene er løbende blevet vedligeholdt og repareret. I efteråret 2018 gennemførte Københavns Ejendomme og Indkøb et bygningsyn på Kultur- og Fritidsforvaltningens ejendomme, de vurderede at gulvene skal udskiftes.

Valby Hallen består af 3 indendørshaller, der kan anvendes som 3 separate haller, opdelt i 2 haller eller som én stor hal. Til hverdag benyttes den primært som 3 separate haller, da dette sikrer den bedste brug af spillefladerne.

I 2014 blev der bevilget 7. mio. kr. til udskiftning af en tribune i Valby Hallens hal 3 (KFU 2014-0037298). Ønsket om midler til genopretning af gulvet blev der ikke fundet penge til selvom det var en del af samme sag og gulvet var meget slidt. Sagen har herefter været fast del af ønsker i den årlige overførselssag uden positivt resultat. Gulvets tilstand er langsomt blevet værre, herunder har den seneste undersøgelse vist, at undergulvet bør genopbygges af et gulvunderlag med isolering og beton. Gulvene i alle tre haller er meget slidte og skal udskiftes.

Siden den nye tribune i hal 3 blev etableret, har der været udfordringer med gulv og tribune. Gulvet i hal 3 beskadiges når tribunen rulles ind og ud. Og tribunen vrides skæv fordi gulvet ikke er tilstrækkeligt stabilt. Det medfører, at der skal laves efterreparationer efter brug. Tribunen anvendes ca. tre gange årligt.

For at opnå den ønskede stabilitet og undgå reparationer efter brug af tribunen skal der etableres et nyt gulv ovenpå et betonunderlag.

Gulvets beskaffenhed i Hal 2 er nu af en sådan karakter, at der ikke længere kan repareres. Derfor er det ikke forsvarligt at udøve idrætsaktiviteter i hallen. Udover alder og slid udsættes gulvet i hal 2 også for ekstra belastning som følge af, at hal to anvendes til at fragte tungt materiel ind og ud af Valbyhallen.

Mulige løsningsmodeller

Model 1 - Hele genopretningen udføres på en gang

Ved at udføre genopretningen på en gang forventes udgiften at være 0,5 til 1 mio. kr. mindre til rådgivning og som følge af stordrift end hvis byggeriet etapeopdeles. Modellen vil medføre et indtægtsstab for Kultur V, da det vil være nødvendigt at lukke alle tre haller samtidig i estimeret 6 måneder. Baseret på forventet indtægtsniveau i 2020 vil en lukning medføre et indtægtstab på ca. 0.9 mio.kr.

Det er særligt tørretiden på betonen, der medfører længden på lukningen.

Model 2 - Genopretningen foretages i tre etaper over tre år i sommerperioden

Ved at foretage genopretningen etapeopdelt vil de samlede byggeudgifter stige med ca. 0,5 til 1 mio. kr. på øgede udgifter til rådgivning og manglende stordriftsfordele. Dette bl.a. som følge af at der skal udarbejdes flere udbud. Desuden forventes det, at der på løber udgifter til midlertidige reparationer af gulvene. Med denne model vil det kun være nødvendigt at lukke en hal ad gangen. Det estimeres, at lukningen vil vare fem måneder pr. hal. Indtægtstab vil derfor udgøres af indtægterne for en hal og de store arrangementer, der strækker sig over mere end en hal. Det er særligt tørretiden på betonen, der medfører længden på lukningen.

Forvaltningen vil hurtigst muligt gå i dialog med brugerne af de tre haller i Valby Hallen for at afklare hvorvidt brugerne foretrækker model 1 eller model 2.

Økonomi

Prisen for den midlertidige gulvbelægning er ca. 350.000 kr.

Forvaltningen fik for 2 år siden et overslag fra rådgivere og leverandører på, hvad det vil koste at skifte gulvene i alle 3 haller til gulve med den rette bæreevne. Prisen lød dengang på ca. 8,0 mio. kr.

Alle ovenstående beløb og tidsforløb kvalificeres pt. af ekstern rådgiver. Ovenstående lukketider er med forbehold. En nøjagtig tidsplan kan først gives når entreprenøren er fundet. Økonomien i forbindelse med modellerne vil forvaltningen modtage ultimo denne uge.

Københavns Ejendomme og Indkøb har givet tilsagn om at medfinansiere en ny underbelægning i hal 2.