



Notat

Genopretningsplan for svømmehaller

Mange af de offentlige svømmehaller i Københavns Kommune er af ældre dato og rammes i stigende grad af driftsstop som følge af naturlig nedslidning.

Københavns Ejendomme og indkøb (KEID) har derfor fremlagt en oversigt over vedligeholdelsesbehov, der bl.a. peger på Vesterbro Svømmehal, Sundby Bad, Emdrup Bad, Frankrigsgade Svømmehal og Valby Vandkulturhus står overfor omfattende længerevarende renoveringer. Dertil kommer de to skolebade Kirsebærhavens Skoles Svømmehal og Damhusengens Skoles Svømmehal.

Hvert genopretningsprojekt vil potentielt berøre ca. 200.000 gæster, der enten benytter den lovpligtige svømmeundervisning til skolebørn, den tildelte foreningstid gennem folkeoplysningen eller svømmehallen som offentligt tilgængeligt tilbud.

KEID og KFF har derfor i samarbejde udarbejdet en rækkefølgeplan for genopretningen af de berørte svømmehaller under hensyn til både kapacitetsudfordringer og risikoen for driftsstop.

Det er KEID, der har ansvaret for den udvendige og hovedparten af den indvendige vedligeholdelse af svømmehallerne i henhold til gældende snitflader for vedligeholdelse mellem KEID og KFF. Indvendigt betyder snitfladen konkret, at KEID har ansvaret for overflader i og omkring bassiner, alle tekniske installationer som vandbehandlingsanlæg til badebassiner, vand til bad og omklædning, el og ventilation. Kultur- og Fritidsforvaltningen har ansvaret for overflader som gulv og vægge i foyer, omklædningsfaciliteter og personalefaciliteter.

I genopretningsplanen indgår prisestimer for projekterne, herunder medfinansiering fra KFF iht. ovennævnte snitflader. Prisestimeringerne er udarbejdet på baggrund af erfaringer fra andre projekter, og der skal derfor tages højde for prisudvikling, undersøgelsesresultater m.v.

Planen illustrerer desuden nødvendigheden af kontinuerligt planlagt tilsyn og vedligehold af svømmehallerne.

Svømmehaller er et aggressivt miljø, der oftest kræver hyppigere vedligehold end andre bygninger. Anvendelsen af klor/syre, den høje luftfugtighed mv. gør, at der er kortere levetid på hver enkelt bygningsdel. Det er derfor vigtigt, at der til stadighed prioriteres lukkeperioder til eftersyn, mindre udskiftninger og levetidsforlængelse. Det anbefales derfor, at genopretningsplanen fremadrettet suppleres af grundigt

24. maj 2022

Sagsnummer
2022-0151944

Dokumentnummer
2022-0151944-1

Sagsbehandler
Trine Fabricius

KFF Ejendomsdrift og Service
ES Strategi og Projekter
Nyropsgade 3
1602 København V

Mobil
2492 7440
E-mail
AF5X@kk.dk

EAN-nummer
5798009782823

bygningseftersyn på hver enkelt svømmehal hvert fjerde år. Genopretningsplanen ses nedenfor:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Vesterbro Svømmehal	■	■	■	■			
Sundby Bad			■	■	■	■	■
Emdrup Bad					■	■	■
Frankrigsgade svømmehal						■	■
Valby vandkulturhus							■
Kirsebærhavens Skole	■	■	■	■	■		
Damhusengens Skole							

Tabel 1

Genopretningsprojekterne planlægges at gennemføres efter hinanden, således at mest mulig svømmehalskapacitet er til rådighed for københavnerne. Dog må genopretningen af de to skolebade foretages parallelt af hensyn til risikoen for driftsstop.

Vesterbro Svømmehal

Der er planlagt en større renovering af Vesterbro Svømmehal, som omfatter både bassinområdet, de tekniske installationer herunder vandbehandling samt udbedring af klimaskærm. Samtidig renoveres og ombygges gang- og omklædningsfaciliteter via medfinansiering fra KFF på 17,9 mio. bevilget i Overførselssagen 2021/22.

Genopretningsprojektet starter primo 2024 og forventes at tage 18 måneder.

Emdrup Bad og Sundby Bad

Tilstandsrapport fra 2021 bestilt af KEID fra ekstern rådgiver viser, at både Emdrup Bad og Sundby Bad står overfor en gennemgribende renovering indenfor de næste 5 år.

De to næsten identiske svømmehaller er tidligere friluftsbade, hvor der efterfølgende er rejst en bygning over det eksisterende bassin. Bygningerne lever ikke op til nutidige krav om isolering og energirigtig drift. Dertil kommer at vedligeholdelsen af betonkonstruktionen og de tekniske installationer omkring bassinerne vanskeliggøres af, at bassinerne er lagt direkte i jorden uden omkringliggende kælder.

Genopretningen af de to svømmehaller omfatter etablering af en anden type tag og tagkonstruktion end i dag, udskiftning af fliser på promenader, mellemgang og i bassiner. Facade og vinduer samt indvendige døre og porte skal skiftes. Ligesom varme- og vandinstallationer bør udskiftes.

En planlægningsbevilling bør inkludere forundersøgelse og levetidsvurdering af bassinerne samt undersøgelse af kloak, da tilstanden er ukendt og derfor udgør en risiko for yderligere nedlukning. Desuden et forslag til fremtidig udformning af tag og ændringer af facader.

Genopretningen pr. svømmehal estimeres til 60-80 mio. med forbehold for prisudvikling og undersøgelsesresultater, herunder især bassinernes tilstand. Medfinansiering fra KFF, som skal dække udbedring af ankomstområde- og omklædningsfaciliteter, estimeres til 5 mio. for Emdrup Bad og 7 mio. for Sundby Bad. Prisforskellen beror på, at ankomst- om omklædningsområde er i bedre stand i Emdrup Bad end i Sundby Bad samt at gulvet i Emdrup Bad er støbt, mens dette muligvis ikke er tilfældet i Sundby Bad.

Det vurderes at renoveringen vil give en levetidsforlængelse på 15-20 år, hvis genopretningen følges op af løbende bygningstilsyn og vedligehold, og der ikke f.eks. kommer nye regler vedr. vandbehandling.

Genopretningens omfang taget i betragtning kan det med fordel overvejes, om det bedre kan betale sig at nedrive og bygge nyt, da en nybygget svømmehal vil give mulighed for en mere brugervenlig, effektiv og energirigtig drift. Sundby Bad er inkluderet i forundersøgelsen vedr. mulighederne for at udvikle Sundby Idrætspark og indgår her i tre forskellige scenarier, hvoraf to handler om nedrivning og nybyg.

Samtidig giver bygning af ny svømmehal mulighed for varig kapacitetsudvidelse, f.eks. i form af et varmtvandsbassin, som også kan bruges til undervisning.

Etableringen af en ny svømmehal med større undervisningsbassin svarende til 2 baner og varmtvandsbassin estimeres til 180-200 mio. kr. hvoraf udvidelsen skønnes at koste 20-25 mio. kr.

Beslattes det at nedrive Sundby Bad og bygge nyt, kan det med fordel overvejes at bygge det nye Sundby Bad på anden placering i området ved Sundby Idrætspark, da det vil give mulighed for at opretholde svømmehalskapaciteten i det "gamle" Sundby Bad indtil en ny svømmehal står klar. Den samlede genopretningsplan vil således kunne fremskyndes med halvandet år.

Der er tilsvarende muligheder for at flytte Emdrup Bad ved arealbytte med Lersøparken, som den grænser op til. En placering med indgang via Lersø Park Alle vil f.eks. også forbedre tilkørsel og parkeringspladser kan deles med Lundehusskolen. Det bemærkes dog at et sådant initiativ vil forstyrre et planlagt skybrudsanlæg i parken og derfor vil kræve særlig prioritering.

Frankrigsgade Svømmehal

I Frankrigsgade Svømmehal er planlagt betonrenovering af bassin samt udskiftning af fliser i bassin og på promenadedæk.

Projektet forventes at tage 12 måneder.

Genopretning af kemikalierum, bassinvekslere og ventilation udføres allerede i sommerluk-perioden 2022.

Medfinansiering fra KFF, som skal dække udbedring af omklædningsfaciliteter, estimeres til 5-7 mio.

Valby Vandkulturhus

Valby Vandkulturhus er generelt i fin stand. Bassinområder og promenader er imidlertid belagt med skifer, som eroderer og skal udskiftes. KEID er i gang med at undersøge, om det er muligt at slibe de beskadigede overflader og derefter coate skiferen, som en midlertidig foranstaltning der skal sikre den fremadrettede drift, indtil skiferen udskiftes.

Genopretningsprojektet forventes at tage 12 måneder.

Der er ud fra nuværende vurdering af genopretningen ikke tale om medfinansiering fra KFF.

Kirsebærhavens Skoles Svømmehal

Badet er i meget dårlig stand, og det er nødvendigt med en gennemgribende genopretning. Betonkonstruktionen af både promenader og bassin skal skiftes og beklædes med nye fliser. Der er desuden udfordringer med de fysiske rammer i kælderen og problemer med vandbehandling og kemikaliehåndtering i forhold til arbejdsmiljø. Det er nødvendigt med ny opbygning af vandbehandlingsanlægget i kælderen. Det vurderes, at der er stor risiko for akutte nedlukninger.

Det bemærkes, at der er tale om en svømmehal med relativt lille kapacitet uden muligheder for udvidelse. Resultatet af genopretningen vil være tilsvarende i dag med lille bassin (15x6 m), smalt promenadedæk og vandbehandling, som har svært ved at leve op til BEK nr 918 af 27/06/2016. Det vil derfor formodentlig være billigere at genetablere kapaciteten i forbindelse med en evt. kommende svømmehal.

Genopretningsprojektet forventes at tage 18 måneder og prisestimeres til 25-35 mio. Der forventes ingen medfinansiering fra KFF.

Damhusengens Skoles Svømmehal

Damhusengens Skole, som badet er i tilknytning til, rives ned, og der bygges en ny skole i løbet af 2022-26. Svømmehallen er ikke inkluderet i dette projekt og planlægges blive stående.

Den største udfordring er vandbehandlingskælderen, hvor betonkonstruktionen er i dårlig stand. Tilstanden af betonkonstruktionen forventes at være så kritisk, at det muligvis er nødvendigt at grave hele kælderen fri og genoprette betonkonstruktionen. Dette vil være meget omkostningstungt, og der er bekymring for at det levetidsmæssigt ikke kan

svare sig et genoprette kælderen. Derudover er der tvivl om, hvorvidt det er muligt at sikre et godt arbejdsmiljø under de nuværende forudsætninger.

Det bemærkes, at der er tale om en svømmehal med relativt lille kapacitet uden muligheder for udvidelse. Efter en genopretning vil resultatet være tilsvarende i dag med lav loftshøjde, lille bassin (17x6) og smalt promenadedæk. Det vil derfor formodentlig være billigere at genetablere kapaciteten i forbindelse med en evt. kommende svømmehal.

KEID har igangsat en undersøgelse for at afdække kælderenes tilstand og prissat løsningsforslag.

ByK er ved at anlægge ny skole på området, hvilket er en udfordring i forhold til tidspunkt for udbedring af svømmehallen. Det er på nuværende tidspunkt uklart, hvornår det vil være mest optimalt at udbedre svømmehallen. Det bør overvejes, om opgaven er bedst løst i ByK eller KEID.