



Saksframlegg

Saksbehandler: Øyvind Holene

Arkivsak: 18/324-11

Arknr.: 614

NY SVØMMEHALL PÅ LANGHUS

Forslag til vedtak:

1. Det bygges en ny svømmehall på Langhus med en kostnadsramme på kr 450 millioner kroner inkl mva. Dette med henvisning til den bevilgede rammen angitt i KST sak 59/17 og ytterligere belyst i KST sak 8/18.
2. Den nye svømmehallen skal ha følgende innhold:
 - Ett basseng 25x25m (10 baner)
 - To opplæringsbasseng 12,5x9m (to ulik innhold)
 - 1, 3, 5m stupetårn
 - Tribunekapasitet 250 sitteplasser
3. Den nye svømmehallen skal tas i bruk i løpet av 1. halvår 2021.

Ingress/hovedbudskap:

Samspillskontrakt er inngått med NCC 19.03.2019 og arbeidet er godt i gang. Den videre fremdriften er avhengig av at nødvendige politiske vedtak fattes i henhold til plan.

Prosjektets økonomiske ramme er vedtatt i KST sak 59/17 og ytterligere belyst i kommunestyrets KST sak 8/18. Vedtatt kostnad er 450 millioner kroner inkl. mva. Nøkkeltallskalkyler utarbeidet i samarbeid med entreprenør viser at det ikke er mulig å gjennomføre prosjektet med det vedtatte innhold innenfor den bevilgede rammen på 450 millioner kroner inkl. mva. I saksframlegg vises også justeringer av innhold som vil gi lavere prosjektkostnad. Det er tidligere orientert om kalkyle og usikkerheter i saksframlegg i KST sak 8/18.

Bygging av ny svømmehall på Langhus er et omfattende og komplisert prosjekt. Det vil for prosjektets kostnad og kvalitet ikke være formålstjenlig å planlegge for ferdigstillelse 31.12.2022.

Mva.-kompensasjon og refusjon i anskaffelse og drift vil avhenge av kommunens organisering av prosjektet og driftsmodell. Med forventet bruk av svømmehallen må kommunen forvente en betydelig reduksjon i mva. kompensasjon.

Saksopplysninger:

Framdrift

Samspillskontrakten gir overlevering og oppstart prøvedrift februar 2022. Det er en fremdriftsplan med korte beslutningsfrister og det anbefales en revidert fremdrift i forhold til vedtak i KST sak 59/17 om ferdigstillelse 31.12.2021.

Det er viktig å sikre tilstrekkelig tid til å prosjektere gode løsninger og en byggetid som gir entreprenøren mulighet til å gjennomføre prosjektet på en god måte. I samarbeid med NCC har prosjektledelsen tatt frem en fremdriftsplan med ferdigstillelse i 2. kvartal 2022, som redegjort for under. Utomhusarbeider er i entreprenørens tilbud planlagt ferdig i løpet av sommeren 2022.

I løpet av 2019 vil det være både kommunevalg og siste fase av forarbeidet med kommunesammenslåing mellom Oppegård og Ski. Fremdriften er avhengig av at det er tilstrekkelig politisk og administrativ beslutningskapasitet i samspillsperioden frem til 01.01.2020.

Milepæler i framdriften er:

- Detaljregulering ferdigstilt 1. kvartal 2019
- Samspillsentreprenør valgt 1. kvartal 2019
- Samspill og prosjektering med entreprenør startet 1. kvartal 2019
- Låse omfang og sluttkostnad, program/innhold og revidert målpris 2.kvartal 2019
- Underlag for entreprisekontrakt byggefase ferdigstilt 4. kvartal 2019
- Oppstart bygging 1. kvartal 2020
- Ferdigstilt bygg 2. kvartal 2022
- Oppstart prøvedrift, ett år fra ferdigstillelse 2. kvartal 2022

Ferdigstillelse etter 31.12.2021 vil få konsekvenser for svømmeopplæring og svømmeklubbene. Aktuelle avbøtende tiltak vil kunne være:

- Full kapasitetsutnyttelse i eksisterende anlegg i Ski kommune (Ski bad, Kråkstad bad, Finstادتunet og Dagbo)
- Leie av anlegg i nabokommuner
- Prioritering av svømmeopplæring for elever, idrettsaktiviteter, etc.
- Svømmeopplæring forskyves

Budsjett/investeringskostnad

Prosjektets økonomiske ramme er vedtatt i KST sak 59/17 og ytterligere belyst i KST sak 8/18. Vedtatt kostnad er 450 millioner kroner inkl. mva.

Kommunestyrets vedtak i sak 8/18 er følgende:

- Saken tas til orientering
- Økteutgifter vurderes i tilknytning til rullering av budsjett- og handlingsplan og også i tilknytning til økonomiske strategier for Nordre Follo kommune.
- 10-meters stupetårn med nedslag i 50-metrsbassenget innarbeides i prosjektet.
- Eventuelle budsjettmessige konsekvenser inntas ved revidering av budsjett- og handlingsplan.

I saksfremlegget til K-sak 8/18 ble det opplyst om følgende usikkerheter:

- Kalkyleusikkerhet vil utgjøre 16-18% dette kan utgjøre mellom 55 og 62 millioner kroner
- Vedtatt budsjett er 2017- kostnadsnivå. Frem til ferdigstillelse kan prisstigning utgjøre 25 til 30 mill. kroner (fire år med prisstigning, antatt 2 % årlig prisstigning)
- Løst inventar, som treningsapparater og møblering generelt er ikke vurdert i detalj. Dette kan ligge på en størrelse på 5 – 10 mill. kroner
- Utomhus utenfor svømmehallen (aktivitetsgate, Blå-Grønn faktor, mm) estimert til: 20 - 25 mill. kroner
- Ikke disponerte arealer, som f.eks. kan benyttes til ungdomsklubb kan bli lagt i kjelleren. Arealet utgjør i dagens skisseprosjekt om lag 400 m². Her er det ikke tatt med kostnader til inventar, møbler, prosjektering eller vegger
- Usikkerhet i forhold til mva. kompensasjon for svømmehall. Her må vi avvente en forhåndsuttalelse fra Skatt Øst. Usikkerheten er knyttet til hvor omfattende bruk svømmehallen skal ha til folkebad mv. Mva. spørsmålet er berørt lenger ned i notatet

- Vei og parkering. I tidligere sak er det ikke tatt hensyn til kostnader til ny tilkomstvei eller parkering. Aktuelle skisser for dette legges fram senere for innspill og kan estimeres til 150 - 220 mill. kroner. Usikkerheten rundt vei og parkering for svømmehallen er svart ut i forslag til reguleringsplan for svømmehallen som skal behandles medio mars 2019

10m stup ble i samme sak vedtatt innarbeidet i prosjektet innenfor vedtatt økonomisk ramme. Kostnaden for 10m stup var i samme sak anslått til 10-15 millioner kroner.

Kalkulasjonsarbeidet med NCC ligger til grunn for estimat av kostnad og estimat for tilleggsbevilgning. Nøkkeltallskalkyler viser at det ikke er mulig å gjennomføre prosjektet med det vedtatte innhold innenfor den bevilgede rammen på 450 millioner kroner inkl. mva. Rådmannen velger i tillegg til å be om ekstrabevilgning å vise to alternative program og kostnader for ny svømmehall på Langhus, alternativ B og C.

Under er vist program/innhold med kostnader i millioner kroner ink. mva. (2019 kostnader).

Alternativ	A	B	C
Basseng 50x25m (10 baner)	225	225	
Basseng 25x25m (10 baner)			145
Opplæringsbasseng 12,5x9m	45	45	45
Opplæringsbasseng 12,5x9m	36		36
1, 3, 5, 7.5, 10m stupetårn	45		
1, 3, 5m stupetårn		25	25
Nasjonalanlegg med Tribunekapasitet 450	60		
Tribunekapasitet 250		30	30
"Resten av bygget"	239	195	169
Estimert entreprisekostnad	650	520	450

Enhetskostnader for de enkelte elementer kan ikke brukes uten å ta hensyn til interne avhengigheter i bygget

- Skisseprosjekt og tidligere vedtak
- Ett opplæringsbasseng, 5m stup og fjernet krav til nasjonalanlegg
- Hovedbasseng 25x25m, 5m stup og fjernet krav til nasjonalanlegg

Innhold/program

I tabellen over er alternativ A vedtatt innhold for ny svømmehall på Langhus. Under utarbeidelse av nøkkeltallskalkyle fra entreprenør ble det tatt frem alternativer med et noe redusert innhold. Alle de tre alternativene er planlagt med samme kvaliteter og løsninger. Både 50 og 25m basseng er foreslått med 25m bredde, dvs. 10 baner.

Svømmeforbundet har i tidligere arbeid med brukergrupper spilt inn sine krav/ønsker til anleggets utforming og innhold. Nasjonalanlegg stiller blant annet krav til publikumsfasiliteter/sitteplasser, spesialrom, sikkerhetssoner, antall basseng og støttelokaler ved større arrangement.

Kravene som fremkom fra brukergruppene og Norges svømmeforbund om Nasjonalanlegg er ivaretatt i alternativ A. Alternativ B og C er utformet som gode svømmeanlegg for opplæring og konkurranse. Kapasiteten på disse anleggene vil ikke være vesentlig dårligere enn i alternativ A. Øvrig innhold vil være av samme kvalitet og funksjon i alle de tre alternativene.

Alle de tre alternativene redegjort for over vil oppfylle kravene til gode konkurranseanlegg.

Delprosjekter

Bygging av ny svømmehall på Langhus kan eller vil utløse andre prosjekter i og rundt Langhus idrettspark. Noen av disse vil ligge utenfor de vedtatte rammene for ny svømmehall, andre er inkludert i prosjektet.

Delprosjekter som må løses og er inkludert i prosjektet:

1. Energiløsning, oppvarmingskilde fjernvarme eller brønnpark
2. Overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin
3. Påkobling vann- og spillvann på kommunalt nett
4. Gangvei midlertidig fase
5. Omlegging av eksisterende gangvei langs østsiden av bygget

Mulige delprosjekter utenfor rammene:

1. Utsifting/oppgradering av vann- og spillvannsrør gjennom idrettsparken
2. Eventuell omlegging av fotballbane i forbindelse med brønnpark
3. Oppgradering av eksisterende gangvei langs østsiden av bygget iht. SVV høringsuttalelse til reguleringssaken om gang og sykkelvei
4. Opparbeidelse av ny parkeringsløsning
5. Aktivitetsgate på vestsiden av bygget
6. Eventuelle avbøtende tiltak til svømmeopplæring/svømmetrening pga sen oppstart

MVA-refusjon bygging

Merverdiavgiftsmessig er det et sentralt skille mellom svømmehaller til idrettslig bruk og badeland. Billettinntekter for publikumssvømming i svømmehaller skal ikke tillegges mva. Billetter til badeland belegges med en mva-sats på 12%. Bygging av badeland gir rett til fradrag for inngående mva på kostnader ved oppføring og drift, dette gjelder ikke svømmehaller til idrettsbruk.

Ny svømmehall på Langhus vil etter skattemyndighetenes retningslinjer være en svømmehall og ikke et badeland. Dette fordi det ikke er planlagt vannsklier eller andre badelandselementer. Bygging og drift av svømmehallen vil derfor ikke gi rett til fradrag for mva etter ordinære mva-regler (Mva-loven). Kommuner har imidlertid rett til mva-kompensasjon, men kompensasjonsretten vil påvirkes av anleggets bruk. Med forventet bruk av svømmehallen må kommunen forvente en betydelig reduksjon i mva. kompensasjon.

For supplerende informasjon henvises det til vedlegg A, uttalelse fra advokat Hylland.

MVA-refusjon og kompensasjon drift

MVA plikt for badeanlegg/svømmehall har vært diskutert av kommuner og skattemyndigheter i lengre tid. «Lusterdommen» fra 29.01.17 gir mange føringer som nå ansees som «gjeldene praksis» av myndigheter og eiere av bad;

- Billettinntekter for badeland belastes med 12% mva.
- Salg av utstyr, produkter er mva pliktig som all annen vareomsetning
- Det er gjort en avgrensning av hvor stor del av driftskostnadene som er relatert til den «avgiftspliktige» bruken
- Utleie til 3.part er uavklart

Konsekvenser av bygging og drift som kommunalt foretak (KF)

Mva.kompensasjon og refusjon i anskaffelse og drift vil avhenge av kommunens organisering av prosjektet og driftsmodell. Det kan i hovedsak velges to modeller, direkteanskaffelse med kommunen som eier og drifter, eller oppføring og drift i separate enheter (KF). Valget av organisering vil ha betydelig innvirkning på mva. kompensasjon/fradrag.

I vedlegg A er skissert forskjellen på de to modellene med utgangspunkt i en totalinvestering på 450 millioner kroner inkl. mva. De viser en redusert mva. kostnad på 28 millioner kroner ved å organisere investering/oppføring og drift i to separate enheter (KF).

Idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning – spillemidler

Kulturdepartementet har godkjent søknad og gitt idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning for ny svømmehall på Langhus med tilskudd på inntil 57,8 millioner kroner basert på mulighetsstudiets innhold. I tillegg kommer særskilt tilskuddssats for interkommunalt idrettsanlegg med inntil 30% av tilskuddet. Endringer i innhold vil påvirke tilskuddets størrelse.

Drift

Styringsgruppa har drøftet forskjellige driftsmodeller. Kartlegging av kapasitet og mulige brukstider i svømmehallen vil komme i et notat, så snart endelig innhold er besluttet.

Stillingstyper og bemanning

Basert på erfaring fra andre badeanlegg framstår det som sannsynlig at det vil være behov for mer enn 20 årsverk og et høyere antall ansatte med varierende stillingsprosent.

Fordelingen av ansatte på de enkelte funksjoner er forutsatt som følger:

- Administrasjon 2-3 årsverk
- «Badevakt»/sikkerhet 14-16 årsverk
- Teknikk/badeoperatør 3 årsverk
- Renhold 2 årsverk

Driftsinntekter

Det er vanskelig å estimere konkurransen om badegjester med andre nærliggende bad når kapasiteter som åpningstider og antall besøkende er lagt til grunn. Det er/vil ved badets ferdigstillelse være en rekke konkurrenter innenfor 30 minutters kjøretid. De viktigste er et mulig nytt bad på Kolbotn, nytt bad på Manglerud, Bølgen i Drøbak og Østfoldbadet.

Beregningene for betalende gjester er basert på et besøkstall på 100 000 personer per år. Eventuelle inntekter fra skoler og idrett er ikke medregnet, og er heller ikke i medregnet i dette besøkstallet. Det er regnet med en gjennomsnittlig billettpris på 100 kroner (voksne/barn/familie), som gir brutto inntekter på 10 millioner kroner.

Antatte driftskostnader

De årlige driftskostnadene for ny svømmehall på Langhus er estimert under. Det tyngste kostnadselementet, personalkostnader, vil i stor grad henge sammen med besøkstall/åpningstider. De fleste andre driftskostnader vil i stor grad være faste. Alle tall er eks. mva.

Hva		Lav (MNOK)	Høy (MNOK)
Personal	20 – 25 årsverk a kr. 600 000	12	15
Energi	3 – 5 mill. kWh a kr. 1,0	3	5
Vann og Kloakk	80 000 – 130 000 m ³ a kr. 35	3	5
Kjemikalier og forbruksvarer		1	2
Forsikringer og annet		2	3
Vedlikehold	1,5% av huskostnad	4	6
Driftskostnader		25	36

Indirekte kostnader som finans/renter er ikke hensyntatt. Heller ikke avskrivninger.

Vurdering:

Bygging av ny svømmehall på Langhus er et omfattende og komplisert prosjekt. Det vil for prosjektets kostnad og kvalitet ikke være formålstjenlig å planlegge for ferdigstillelse 31.12.2021.

Etter inngått samspillskontrakt med NCC kan det fremlegges kostnadsoverslag både for opprinnelig program og alternative løsninger. Prosjektet vil til enhver tid ha fokus på fremdrift, kvalitet og økonomi.

Økonomiske konsekvenser:

Rådmannen har måttet vurdere bygging av svømmehall i forhold til det som kommunestyret har vedtatt tidligere med blant annet en bane på 50 meters basseng, et stupetårn på 10 meter og et tribuneanlegg opp til 500 sitteplasser. I tillegg må også rådmannen vurdere økonomien i forhold til det som kommunestyret har vedtatt av budsjett på kr 450 millioner kroner.

Rådmannen har i denne vurderingen lagt vekt på, og gir sin anbefaling i tråd med bevilget økonomisk ramme jfr KST sak 59/17 og KST sak 8/18.

Dersom det skal ha innhold i tråd med det som kommunestyret har bedt om, så vil det innebære behov for en tilleggsbevilgning på 200 millioner kroner. I dette beløpet er det ivaretatt det som er nevnt ligger i kalkyleusikkerheten og prisstigning i det som er beskrevet i kommunestyrets KST sak 8/18

Svømmehallen vil være ferdigstilt etter at Nordre Follo kommune er etablert. De økonomiske strategiene for den nye kommunen innebærer også at det vil være begrenset med ytterligere større investeringer enn det som allerede er vedtatt.

Rådmannen er svært opptatt av at den kommunen skal få en svømmehall som er funksjonell og som ser flott ut. Det primære behovet for svømmehall er behovet for å ivareta svømmeopplæring. Men i tillegg også idrettsfunksjonelle aktiviteter.

Med dette som utgangspunkt vil rådmannen legge frem forslag om at det bygges en svømmehall innenfor avsatt beløp og at svømmehallen avgrenses til 25 meters basseng.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Langhus bad blir nedlagt 31.12.2021. Den nye svømmehallen på Langhus skal ivareta behovet for svømmeopplæring, være et folkebad og dekke idrettens behov til trening og konkurranse i den nye kommunen.

Den nye svømmehallen vil få fremtidsrettede og bærekraftige løsninger.

Konklusjon:

Det bygges en svømmehall innenfor avsatt beløp i vedtatt budsjett. Det gjennomføres prosjektet i henhold til alternativ C vist i saksfremstilling over.

Ski, 23.04.2019

Jane Short Aurlien
rådmann

Kjell Sæther
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

a) Uttalelse fra advokat Odd Hylland, 5 sider