



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-02-11

Diarienummer 0175/20

Handläggare

Lotta Liden Lundgren

Telefon: 031- 368 21 35

E-post: lotta.liden@ioff.goteborg.se

Nytt centralbad, fördjupad förstudie

Förslag till beslut

1. Att fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg och dess slutsatser godkänns.
2. Att idrotts- och föreningsnämnden omhändertar Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag.
3. Att kommunfullmäktiges uppdrag 2020-09-10, § 12 förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18.

I en tidigare lokaliseringsutredning *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt Centralbad*, Tengbom 2018-04-05, pekas fyra möjliga lokaliseringar ut för ett nytt centralbad: Evenemangsstråket, Heden, Gullbergsvass och Ringön. Av de fyra möjliga lokaliseringarna har alternativet Gullbergsvass pekats ut som huvudalternativ för uppdraget. För att presentera ett grundligt underlag som möjliggör ett genomförandebeslut har jämförande belysning gjorts för Heden och Ringön. En avgränsning har gjorts avseende Valhallagatan/evenemangsområdet mot bakgrund av det pausade läget i stadsutvecklingsprojektet.

Den fördjupande förstudien omfattar en huvudrapport samt 10 bilagor. Till rapporten finns även ett kortare sammandrag. I huvuddokumentet *Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg* daterad 2021-02-26 sammanfattas resultatet av genomfört arbete med utredningar, kalkyler och workshops. Det kompletta utredningsmaterialet finns redovisat i bilagorna. Slutrapporten innefattar förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, riskbedömning och nyttoanalys.

Skillnaden i projektkostnad mellan de tre studerade platserna är marginell och lokaliseringalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nytta enligt genomförd nyttoanalys.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Sammanfattningsvis uppgår den totalt kostnadsberäknade investeringen för byggprojektet till ca 1,8 Mdkr. Skillnaden i kostnad mellan de tre studerade platserna är marginell.

Kostnaden är i dagsläget (2021) något lägre på Heden och på Ringön då Gullbergsvass har högre grundläggningkostnad, men detta kompenseras av tidsfaktorn som medför att den beräknade kostnaden vid byggstart ligger på ungefär samma nivå. Byggstart på Gullbergsvass beräknas kunna ske 2024 och de båda andra platserna ca två år senare.

Kostnaden för markförvärv har inte tagits med i kalkylen då det förutsätts att idrotts- och föreningsnämnden arrenderar marken av fastighetsnämnden. Markägoförhållandena ser olika ut för de studerade lägena och kostnader kan tillkomma för fastighetsnämnden för markförvärv.

Arrendekostnaden ingår i driftkalkylen och är beräknad enligt kommunens schablon: $3,25 \text{ kr/m}^2 \times \text{tomtytan}$. Driftkostnaden för anläggningen uppgår totalt till ca 92 Mkr/år.

I denna förstudie redovisas alla kostnader som investeringen medför men i frågan om markvärde tas det inte med i de ekonomiska kalkylerna. Orsaken är att det i dagsläget är svårt att jämföra platsernas markvärde på ett objektivt sätt. Det finns generellt ett stort potentiellt framtida markvärde vid alternativ användning av marken, utifrån bedömningen att de byggrätter som kan skapas vid planläggning av var och en av tomtytorna på Gullbergsvass, Heden och Ringön, kan möjliggöra exploatering av bostäder eller kommersiell verksamhet om det inte byggs ett centralbad.

Det finns för närvarande inte några gällande detaljplaner med byggrätter för exploatering och uppförande av bostäder eller kommersiella lokaler, på någon av de studerade platserna varför en redovisning i siffror därmed ses som allt för spekulativt i nuläget.

I samband med resonemang om alternativ markanvändning på de tre platserna, har utgångspunkten varit att en investering i ett nytt centralbad innebär att Valhallabadet ersätts av den nya anläggningen. Den markyta som då frigörs efter en trolig avveckling av Valhallabadet, bedöms ha ett stort eller mycket stort potentiellt markvärde i samband med en ny detaljplan som möjliggör nya byggrätter med ett högt exploateringsstal. I återrapporteringen av stadsledningskontorets delutredningar för projekt *Stadsutveckling Valhallagatan/evenemangsområdet* (dnr. 1149/18) har en värdering av den aktuella kommunala marken gjorts.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bygga ett nytt centralbad innebär miljömässig belastning och behöver ses i relation till de sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekterna.

Ur ett hållbarhetsperspektiv ska bästa möjliga val och största miljö- och klimathänsyn beaktas genom hela processen. Inte bara under byggprocessen, utan även under den långsiktiga förvaltningen. Hänsyn och lärdomar från tidigare byggnadsprojekt ska tillvaratas samtidigt som grundläggning och byggnad måste hålla för belastning och över lång tid.

Nya innovativa och miljövänliga tekniska lösningar som ger lägre drifts- och förbrukningskostnader ska bedömas, energisnåla lösningar och återanvändning behöver så långt det är möjligt beaktas. Avfall minimeras i så hög grad som möjligt, liksom

transporter till och från byggnaden. Val av produkter och material ska bedömas utifrån ett långsiktigt perspektiv, där livscykelkostnader ska ha inverkan på valen.

Placering och tillgänglighet för stadens invånare och besökare kommer att få påverkan på val av färdmedel.

Bedömning ur social dimension

Badanläggningar är värdefulla för människor på många olika sätt, både som arena för föreningsliv, som mötesplats och som motionsanläggning, för att bidra till god simkunnighet hos alla stadens invånare. Ett nytt centralbad i Göteborg kommer att ha en positiv inverkan för stadens invånare, både för barn, unga, vuxna och äldre och för stadens föreningsliv. Ett centralbad med god tillgänglighet och välkomnande utformning kan också ha en positiv inverkan på mångfald och integration. Sociala relationer mellan invånarna kan få en positiv påverkan för invånarnas hälsa.

Samverkan

Ärendet har ej samverkats med de fackliga organisationerna.

Bilagor

Slutrapport ”Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg” 2021-02-26

Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg - Sammandrag av fördjupad förstudie

Bilaga 1: Centralbad - Bedömningskriterier - 2021-01-31

Bilaga 2.1: Centralbad - Arkitektförslag - 2021-01-31

Bilaga 2.2: Centralbad - Ritningar och Illustrationer - 2021-01-31

Bilaga 3: Centralbad - Nyttöanalys samhällsnytta - 2021-01-31

Bilaga 4: Centralbad - Trafik och parkering - 2021-01-31

Bilaga 5: Centralbad - Platsspecifika förutsättningar - 2021-01-31

Bilaga 6: Centralbad - Risker - 2021-01-31

Bilaga 7: Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik - 2021-01-25

Bilaga 8: Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark - 2021-01-25

Bilaga 9: Utredning, Strategi för Göteborgs sim- och badanläggning (I&F) 161018

Rapport – Förutsättningar för lokalisering av ett nytt centralbad i Gullbergsvass, Stadsbyggnadskontoret 2020-04-16

Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad, Tengbom, 2018-04-05

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-09-10, § 12

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-03-19, § 18

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18.

Denna förstudierapport utgör resultatet av arbetet med en fördjupad förstudie, enligt uppdrag från Kommunfullmäktiges beslut 2020-09-10.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2020-03-19, § 18 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med idrotts- och föreningsnämnden, fastighetsnämnden och Got Event skyndsamt utreda förutsättningarna för ett nytt centralbad med utgångspunkt i *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad* (Tengbom, 2018) där Gullbergsvass är huvudalternativet. Kommunstyrelsen gav samtidigt idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att ta fram investeringsunderlag för byggnation av ett nytt centralbad.

Arbetet sammanställdes i rapporten *Förutsättningar för lokalisering av nytt centralbad i Gullbergsvass i Göteborg*, daterat 2020-04-16.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19. Underlaget ska omfatta förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, en riskbedömning och en nyttoanalys. Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi. Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår. Idrotts- och föreningsnämnden gavs också i uppdrag att omhänderta Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag.

Utöver de parter som kommunfullmäktige pekat ut har representanter för trafikkontoret och fastighetskontoret deltagit i arbetet då de är viktiga aktörer respektive markägare.

Uppdragen om ny lokalisering för ett nytt centralbad härrör från ett yrkande från V, M, L, MP och C tillsammans med KD genom särskilt yttrande samt med instämmande av FI till kommunstyrelsens sammanträde 2020-02-26 i samband med återrapportering av delutredningar för projekt Stadsutveckling Valhallagatan/evenemangsområdet (dnr. 1149/18). I yrkandet konstateras att uppdraget om ett nytt centralbad bör lyftas ur det större stadsutvecklingsprojektet för Valhallagatan/evenemangsområdet och att gå vidare med planerna på ett nytt centralbad men i ett annat område.

Fortsatt beskriver yrkandet innehåll, omfattning och förslag om utformning. *Strategi för Göteborgs sim och badanläggningar* ska vara styrande med komplement av faciliteter för så väl motionärer som göteborgare i allmänhet, samt ge plats för gym, gruppträning, restaurang och/eller café.

Lokalisering av nytt centralbad där Gullbergsvass är huvudalternativet

Tengboms utredning, *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt Centralbad*, daterad 2018-04-05, pekar ut fyra möjliga lokaliseringar för ett nytt centralbad: Evenemangsstråket, Heden, Gullbergsvass och Ringön. Utredningen bygger vidare på den av fastighetskontoret upprättade *Övergripande lokaliseringsstudie* från 2017-09-27.

Av de fyra möjliga lokaliseringarna har alternativet Gullbergsvass pekats ut som huvudalternativ för uppdraget med motiveringen att "...Gullbergsvass där en helt ny stadsdel kommer att ta form. Med sin närhet till centralstationen, Västlänken och Nils Ericsonsterminalen kommer det vara mycket tillgängligt för stadens invånare och är därför ett mycket tilltalande alternativ. Utredningen kan dock om behov finns även titta på andra centrala placeringar och ska beakta tid för färdigställande, kvalitet och funktionalitet."

För att presentera ett grundligt underlag som möjliggör ett genomförandebeslut har jämförande belysning gjorts på Heden och Ringön. En avgränsning har gjorts avseende Valhallagatan/evenemangsområdet mot bakgrund av det pausade läget i stadsutvecklingsprojektet.

Slutrapport

Den fördjupande förstudien omfattar en huvudrapport samt 10 bilagor. Till rapporten finns även ett kortare sammandrag.

I huvuddokumentet "*Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg*" 2021-02-26 sammanfattas resultatet av genomfört arbete med utredningar, kalkyler och workshops. Det kompletta utredningsmaterialet finns redovisat i bilagorna.

Till stöd i jämförelsen mellan de olika lokaliseringsförslagen har bedömningskriterier formulerats med utgångspunkt i *Göteborgs strategi för bad- och simanläggningar* och *Förutsättningar för lokalisering av nytt centralbad i Gullbergsvass i Göteborg*. Bedömningskriterierna kan beskrivas som vilka egenskaper som eftersträvas hos det framtida centralbadet i Göteborg. Bedömningskriterierna är kategoriserade enligt ledorden funktionalitet, kvalitet och tid, vilka kommer från det politiska uppdraget för förstudien. Bedömningskriterierna har legat till grund för samhällsnyttoanalys och lägesbedömning.

För varje föreslagna lokalisering följer en generell lägesbedömning, placeringens samhällsnyttoeffekter, trafik och parkeringsförutsättningar, en social konsekvensanalys och förutsättningar i en fortsatt arbetsprocess. Därefter beskrivs de mer specifika förutsättningar; markägoförhållanden, gällande och pågående planer samt övriga platsspecifika förutsättningar.

Geoteknisk utredning är genomförd för samtliga tre lokaliseringar för att översiktligt klarlägga de geotekniska förutsättningarna samt bedöma typ av grundläggning för byggnaden vilket är uppgifter som ligger till grund för kostnadskalkylen. Översiktlig miljöteknisk markundersökning med geoteknisk borrhandsvagn har utförts på samtliga tre platser för att möjliggöra kostnadsbedömning avseende kostnader för transport och mottagning av massor.

Fjärrvärme, fjärrkyla och El och VA har åter studerats för Gullbergsvass och nu även översiktligt bedömts för Heden och Ringön.

Risicanalys är genomförd. Analysen utgår ifrån generella risker (funktionalitet, tid, ekonomi, teknik), platsspecifika risker, samhällsnytta (stadsutvecklingsmål, tillgänglighet som områdesbad, mobilitet, parkering, intäkter).

En specificering av ekonomi och volymer som innebär en förbättrad totalekonomi har genomförts.

Exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår är belyst men då det saknas detaljplaner med byggrätter för exploatering och uppförande av bostäder eller kommersiella lokaler på samtliga av de studerade platserna redovisas avsnittet utan siffror.

Gullbergsvass som huvudalternativ

Arkitektförslaget är framtaget med utgångspunkt i en placering på Gullbergsvass och applicerat på de två andra tomterna. Om det beslutas att centralbadet ska placeras på Heden eller Ringön kommer ett arkitektförslag behöva anpassas för den valda platsen.

Anläggningen har samma bassängtyper som i tidigare utredningsförslag. För att minska projektets totalekonomi har målsättningen varit att minska byggnadens yta på marken i förhållande till tidigare utredningsskiss. I jämförelse med förstudien som genomfördes under våren 2020 har byggnadens totala yta (BTA, bruttoarea) minskat med ca 10 % och byggnadens yta på marken (BYA, byggnadsarea) minskat med ca 12 %. En strategi har varit att skapa en kompaktare form som lättare kan integreras i kvartersbebyggelsen. Arkitektförslaget redovisar en lösning utan dedikerad baksida för att lättare smälta in i en innerstadskontext.

Arkitektförslaget är en del av beslutsunderlaget och en fortsatt process med framtagande av detaljplan, programhandling och eventuell arkitekttävling. Arkitektförslaget ligger till grund för förstudiens kalkyler.

Centralbadet

Centralbadet består av tre delar; undervisnings-, sport- och motions- samt familjedel fördelat enligt:

- två 50-metersbassänger (varav en med djupdel med höj- och sänkbar botten)
- två undervisnings-/varmbassänger (med höj- och sänkbar botten)
- en hoppbassäng
- en teknikbassäng/ varmpool (mellan tävlingsbassängen och hoppbassängen finns en mindre bassäng som kan användas för teknikträning och varmpool)
- familjefunktioner med lek-/varmpooler och lektytor

Till detta finns kompletterande utrymmen för gym, föreningar samt en relaxavdelning. Tävlingsbassängen har en läktarkapacitet på 2 000 personer vilket är kravet för att få arrangera långbane-SM.

Samtliga verksamheter i anläggningen kan fungera oberoende av varandra vid olika typer av arrangemang. Gymmet är tänkt att drivas av extern operatör och kan nås via trappa i lounge eller via separata trapphus med direktgång utifrån.

Centralbadet har dimensionerats för upp till en miljon besökare årligen.

Utomhusbad

Kommunfullmäktige gav i samma ärende, 2020-09-10 idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att omhänderta Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag. Nämnden avser återkomma i frågan då den hanteras i en sammanhållen process i nämndens långsiktiga investeringsnomineringar (kopplat till stadens stadsutveckling).

Slutsatser

Uppdraget har varit att fördjupa förstudien gällande förutsättningarna för ett centralbad i Gullbergsvass men också att översiktligt studera förutsättningarna för ett centralbad på Ringön och Heden. En röd tråd i arbetet har varit att presentera ett objektiva resultat. Förstudierapporten med dess bilagor redovisar det kompletta resultatet av genomförd utredning och analysarbete. Totalt omfattar förstudierapporten ca 80 sidor och utredningsbilagorna sammantaget ca 200 sidor. Arbetet har genomförts i samverkan mellan idrotts- och föreningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, Älvstranden Utveckling AB, och fastighetskontoret tillsammans med specialister från Sweco och Krohn byggekonomen.

De kalkyler, lägesbedömningar och nyttoanalyser som redovisas är baserade på befintliga förutsättningar, tidsaspekter, kommande stadsutvecklingsprocess och förväntad slutlig bild av omgivande stadsmiljö vid respektive läge.

Då ett nytt Centralbad skall fungera på lång sikt, troligen under ett antal decennier likt Valhallabadet, är nyttoanalysen gjord med utgångspunkt att bedöma läget i den framtida stadsmiljö som kan antas komma att omge det nya Centralbadet. Samhällsnyttan har jämförts mellan de tre alternativa placeringarna. Utgångspunkten varit att bedöma och beskriva vilka nyttor som en ny badanläggning kan medföra. Placeringens möjlighet att samtidigt fungera som lokalbad/områdesbad för stadsdelarna Centrum och Örgryte-Härlanda, såsom Valhallabadet gör idag har varit en av de jämförande parametrarna. Lokaliseringsalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys.

De kalkyler som presenteras i denna fördjupade förstudierapport är baserade på direktiven i uppdraget som bland annat tydligt anger att kostnaden skall reduceras i förhållande till tidigare kostnadsberäkningar. Förstudien som genomfördes i april 2020, redovisade en totalkostnad om ca 2,3 Mdkr exklusive kostnad för markförvärv och utomhusbad. I den fördjupade förstudien landar den totalt kostnadsberäknade investeringen för projektet på ca 1,8 Mdkr exklusive kostnad för markförvärv och utomhusbad. Skillnaden mellan den tidigare kostnaden, som är ca 460 Mkr högre än den nu framtagna kalkylen, beror huvudsakligen på högre kostnader avseende grundläggning, rivning och iordningsställande av mark i den tidigare kalkylen, samt ett extra riskpåslag som nu kunnat bortföras.

Det är emellertid viktigt att tydliggöra att det uppkommer kostnader för staden utöver den bedömda investeringen om 1,8 Mkr för centralbadet.

I Gullbergsvass tillkommer kostnader för en tidigare lagd avveckling av stor del den befintliga Terminalbyggnad som idag ägs av Älvstranden Utveckling AB. Detta medför kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster och omfattande rivning utöver den rivningskostnad som ingår i projektkostnaden. Områdets infrastruktur i närområdet kring det föreslagna läget behöver byggas ut i samband med uppförande av såväl ett nytt

centralbad som områdets övriga stadsutveckling. Storleken på dessa kostnader har inte beräknats då det i nuläget saknas underlag för en sådan kalkyl. Även vid en placering på Ringön tillkommer kostnader utöver projektkostnaden. Ny infrastruktur på motsvarande sätt som i Gullbergsvass behöver utvecklas och en kostnad för evakuering kan uppstå eller utebli beroende på takten för hyresgästen Blå Stjärnans planer att avflytta inom den närmaste tre- till femårsperioden. Kostnader bör finansieras genom avyttring av mark med nya byggrätter i närområdet kring centralbadet. En placering av centralbadet på Heden bedöms inte medföra några omfattande infrastrukturkostnader för staden, utöver vad som ingår i projektkostnaden, då omgivande infrastruktur redan finns på plats.

Tidsaspekt och kostnad för en arkitekttävling för att uppnå status som ikonbyggnad, lämpad för en placering i ett område med omfattande stadsutveckling, är inte beaktat i underlaget (yrkande från V, M, L, MP och C till kommunstyrelsens sammanträde 2020-02-26). Om det beslutas att en arkitekttävling/gestaltningstävling skall genomföras finns det goda möjligheter att genom tävlingsvillkoren ställa krav på funktionalitet och yteffektivitet i kombination med god estetik. Detta för att byggnaden både skall kunna bli en s.k. ”ikonbyggnad”, men också uppnå hög effektivitet till en rimlig kostnad. Det ska dock noteras att det finns en risk för högre kostnader i samband med en tävling om en ”ikonbyggnad”.

Förvaltningens bedömning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19.

Arbetet med den fördjupade förstudien har bedrivits under perioden oktober 2020 – januari 2021. Idrotts- och föreningsförvaltningen tecknade avtal med Sweco för projektledning av uppdraget. Projektledningsuppdraget har omfattat att samordna, leda och koordinera arbetet. Arbetet har genomförts i samverkan mellan idrotts- och föreningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, Älvstranden Utveckling AB, fastighetskontoret och trafikkontoret tillsammans med specialister från Sweco och Krohn byggekonomen.

I denna förstudierapport med dess bilagor redovisas det kompletta resultatet av genomförd utredning och analysarbete.

Efter ett beslut om genomförande av projektet och val av placering är det mycket viktigt att planbesked söks inom kort för att områdets lämplighet skall kunna provas i en detaljplan.

Anders Ramsby

Lotta Lidén Lundgren

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef utveckling & ekonomistyrning