

Myten om de dyre svømmeanleggene

Det er i Oslos politiske miljøer en oppfatning av svømmeanlegg som ekstremt dyre anlegg, og utredning av svømmeanlegg har vært stoppet ved at politikere fra bystyrets talerstol har hevdet at svømmeanlegg koster rundt en milliard kroner per anlegg.

Dette er heldigvis en myte, selv om politikerne selv i stor grad bidrar til å holde myten i live, godt hjulpet av idrettskretsen og idrettspolitikere.

Konkurransenlegg svømming og stup

Myten oppsto sannsynligvis i 2010 når bystyret valgte å ikke bygge nytt konkurranseanlegg for svømming og stup fordi den anslåtte prisen på 715 mill.kr var for høy. Det som imidlertid ikke kom frem i debatten var at bare 6.422 kvm av totalt 13.000 kvm var ment brukt til svømmeanlegget. Innbakt i anlegget var også 2000 kvm helsestudio (næringsvirksomhet) og en større ishall.

Ettersom man brukte våtromsbyggkostnad ved estimering av hele anlegget, betyr dette at bare halvparten av den estimerte kostnaden gjaldt svømmeanlegget. Og når man også valgte å justere opp byggekostnad med 20% i forhold til kjente sammenlignbare svømmeanlegg, så betyr dette at utrederne alternativt kunne gitt bystyret et estimat på rundt 250 mill.kr. for svømmeanlegget, og heller lagt frem egne estimater for helsestudioet og ishallen til bystyrets behandling.

Selv justert for 10 år med prisstigning så kan neppe 250 mill.kr. regnes som spesielt dyrt for et anlegg beregnet til maksbelastning på 1126 svømmere samtidig.

Bademeldingen

Man ville også trodd at denne myten om dyre svømmeanlegg skulle blitt avlivet når bademeldingen (*Bystyremelding nr. 2/2013 - Strategi for et bedre bade- og svømmetilbud i Oslo - for folkehelse og trivsel*) i 2013 for tilsvarende anlegg (inntil 500.000 besøk per år) opererte med en projektkostnad på 350 mill. Disse estimatene er noe dyrere enn konkurransesvømmeanlegget, fordi man la inn 6 familiebassenger, 2 vamtvannsbassenger og et surfebasseng istedenfor stupebassenget.

Bademeldingen estimerte til sammenligning, ut fra samme beregningsgrunnlag, at enkle 25 meter svømmeanlegg burde ha en projektkostnad på rundt 90 mill.kr..

Dette var estimater utført av AsplanViak basert på deres database over byggkostnader for en rekke svømmeanlegg bygget i Norge, og der AsplanViak var ansvarlig for flere av byggeprosjektene,.

Svømmeklubben hadde et par år før gjort egne beregninger (basert på en del andre svømmeanlegg i inn og utland der vi hadde tilgang på tall), og når vi justerte opp med prisindeksen for byggevarer viste det seg at estimatene var nesten sammenfallende. Svømmeklubben har derfor stor tiltro til byggekostestimatene som Asplan Viak her presenterte.

Imidlertid baserte meldingen inntektstrømmene på kommersielle badeland som hadde et helt annet

bruksmønster og billettstrategi enn det offentlige publikumsbad i Oslo kunne legge opp til. Det var dermed lett for det nye ikke-borgelige byrådet (som ikke hadde eierforhold til meldingen) å avfeie bademeldingen ut fra argumentasjonen om at beregningene ikke var til å stole på. Og dermed fantes ingen holdepunkter for kostnader og inntekter, og myten kunne få leve videre.

(Svømmeklubbens gjennomgang av inntekstestimatene viser klart at disse er for høyt estimert tatt i betraktning brukergruppene og billettprisene i Oslo. Dette var trist og unødvendig.)

Tøyenbadet

En kostnadsramme på 1,4 milliarder kr. for nye Tøyenbadet synes i utgangspunktet å være en bekreftelse på at svømmeanlegg er dyre.

Men det nye Tøyenbadet er et prestisjebygg, og vil bestå av et innendørsbad med fire basseng, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, kafeteria og flerbrukshall. Det nye Tøyenbadet får 2,5 ganger så mye bassengflate som det gamle Tøyenbadet, og et bruttoareal på rundt 15 000 kvm.

Det er sannsynligvis dimensjonert for rundt 2.400 samtidig besøkende (det dobbelte av det allerede nevnte konkurranseanlegg svømming), og en forventet snittbelastning på 200-350 svømmende per time.

Trekker vi fra usikkerhetsavsetningene (vi håper det er profesjonell styring av prosjektet) og trekker ut kostnaden av flerbrukshallen som inngår i prosjektet, så kan vi gjette på en prosjektkostnad på godt under milliarden for svømmeanlegget. *(Vi har da ikke trukket ut renteavsetninger. I motsetning til andre svømmeanlegg kommer neppe Tøyenbadet inn under rentekompensasjonsordningen.)*

Vi må også anta at kostnadene ved å rive det gamle Tøyenbadet inngår i kostnadsrammen, så vi kan sikkert trekke av litt til, og estimerer 900 millioner kroner som reell prosjektkostnad for å bygge det nye svømmeanlegget, gitt fornuftig styring av prosjektet.

Når kapasiteten målt i vannflate tilsvarer ca. 20 stykk 25-meter svømmebassenger, og en 25-meter svømmebasseng har omtrent samme kapasitet i samtidig trenende som en standard flerbrukshall, betyr dette at man i nye Tøyenbadet betaler 45 mill. for treningskapasitet tilsvarende en standard flerbrukshall.

Dette er svært rimelig når man sammenligner med flerbrukshallen på Frogner (som forventes å ha en kostnadsramme i størrelsesorden 200-250 mill.kr.), og Ullern flerbrukshall (med en ramme på 165 mill.kr.) som er de to flerbrukshallene i prosess der svømmeklubbene har greid å finne tall.

(Dette er selvsagt bare lek med tall basert på begrenset mengde informasjon, og selv om det viser det generelle bildet, så har svømmeklubben ikke tilgang på nok materiale til å kunne gjøre skikkelige analyser vedrørende Tøyenbadet.)

Oslo kommer neppe til å bygge flere badeanlegg av tilsvarende dimensjon i dette århundre.

Men hva koster et større, nøkternt utformet svømmeanlegg?

De svømmeanlegg vi tror Oslo vil bygge nærmeste årene er 50-meters treningsanlegg på rundt 5000 kvm med prosjektkostnad på rundt 300 mill.kr. og 25-meters skoleanlegg til rundt 130 mill.kr. *(som vi antar vil koste mindre enn 50 mill. kr. hvis man legger det integrert under en ny flerbrukshall).*

Bærum kommune, Rud

Det nærmeste eksempel på et nøktern 50-meters svømmeanlegg er det nye badet på Rud i Bærum som ferdigstilles i nærmeste fremtid. Det ligger også nær nok Oslo at hverken oljeøkonomi eller storbyforhold burde gi store forskjeller i prisbildet.

Svømmehallen på 6.144 kvm integreres med Bærums Idrettspark og får trenings- og opplæringsbasseng på 50x25 meter og 12,5x9,5 meter – begge med hev- og senkmuligheter.

Prosjektet har en prosjektpris (*forventet kostnad*) på 300 mill.kr. og en budsjettramme (*prosjektpris, samt rente- og usikkerhetsavsetninger, m.m.*) på 461 mill.kr.

Dette gir en kvadratmeterpris for større svømmeanlegg på rundt 49.000 kr./kvm.

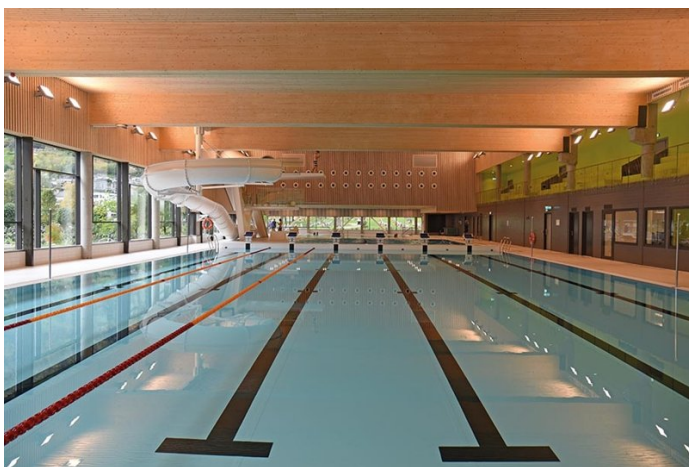
Andre, mindre svømmeanlegg

Et annet spennende prosjekt er **Holmen svømmehall** i Asker med 25 meter basseng, et eget terapibasseng i tillegg til trimrom, kantine og garderober. Bygget er på 5333 kvm, ble ferdigstilt i 2017 og hadde total kostnad på **277 mill.kr.**, noe som gir en kostnad på 51.941 kr./kvm.

Dette er et FutureBuild bygg med mye interessante løsninger, og ble vinner av Årets bygg 2017.

Vossabadet er også et flott anlegg som også ble ferdig i 2017. Badedelen i anlegget inneholder et 25 meters basseng med seks baner, et universelt tilgjengelig opplæringsbasseng på 12,5 x 8,5 og et stupebasseng med stupetårn med stupebrett på en, tre og fem meter og en vannsklie

Her har man fått mye ut av pengene. Et areal på ca. 4.000 kvm og entreprisestkostnad på **93 mill.kr.** gir 23.250 kr./kvm.





Røykenbadet, som ble ferdig i 2016, inneholder fem basseng, samt sklier, treningscenter og et helsehus med blant annet legekontor, tannlege og fysioterapi. Terapibassenget kan heves og senkes med hydrauliske jekker for bedre å imøtekomme brukernes behov. Utvendig finner man en velværeaavdeling med både boblebad og kaldkulp i tillegg til et lekeanlegg. I 3. etg. er det eget treningscenter, klatre- og buldre rom over hele tre plan og kiosk/kaffe i inngangspartiet

Bygget er på 8350 kvm med en total kostnad på **232 mill.kr.**, noe som gir 27.784 kr./kvm.

Oslo kommunes egne sjablonger for anleggskostnader

Ifølge KVVU'en til gjeldende av behovsplan for idrett, så regner Bymiljøetaten med følgende kostnader for ulike anleggstyper:

- Fotballbaner: 10 MNOK pr. bane
- Flerbrukshaller: 100 MNOK.
- Svømmehaller: 150 MNOK
- Ishaller: 150 MNOK

Svenske anlegg

Svømmeklubben har i likhet med svømmekretsen og svømmeforbundet ofte argumentert med de flotte og rimelige anleggene svømmerne har sett på stevner i Sverige. Vi har vist til at de over grensen bygger de store svømmeanlegg for rundt 100 mill.kr.

Vi sjekket disse påstandene for noen år siden, og da var det fremdeles mulig å finne kilder på nettet som kunne underbygge påstandene. Imidlertid ser vi når vi sjekker etter nå, at vi ikke lenger finner tilbake til kildene, og at man både har vært truffet av prisutviklingen gjennom siste 10 år, og ikke minst at man har gått bort fra å bygge rene «idrettsanlegg» og nå (isteden for nøkterne 50 meter bassenger) bygger anlegg med flere mindre bassenger og flere badlandsfasiliteter.

Tabellen under viser projektkost for en rekke svenske svømmeanlegg.

Investeringar i nya simhallar 2011-2019

Simhall	År	Inv msek	Namn	År	Inv msek
Aspenbadet Tierp	2011	51	Norrtälje simhall	2014	179
Rosengårdsbadet Malmö	2011	50	Hylliebadet Malmö	2015	380
Sollefteå Aquarena	2012	143	Hjortensbergsbadet Nyköping *	2016	180
Sundstabadet Karlstad *	2012	250	Vattenhuset Ängelholm	2016	300
Angeredsbadet Göteborg	2013	360	Navet Umeå	2016	400
Tyresö simhall	2013	165	Munktellbadet Eskilstuna	2016	340
Djupadalbadet Kumla	2013	200	Sjöbo simanläggning	2016	130
Högevallsbadet Lund *	2013	334	Åkeshovs simhall Stockholm *	2018	455
Ystad Arena	2014	285	Nya Järfälla simhall	2018	295
Safiren Trosa *	2014	115	Simhall Stenungsund	2018	170
Kokpunkten Västerås	2014	370	Nya Lögarängsbadet Västerås	2019	391
Vara simhall	2014	200	Säffle simhall	2019	245
Midgårdsbadet Sigtuna	2014	187			

* Större renovering, ombyggnad eller tilbyggnad



Det nyeste anlegget i listen er Säffle simhall, et 50m svømmeanlegg på 7819 kvm dimensjonert for 3330 badende per dag. «Dessutom finns en multibassäng med höj- och sänkbar botten, relaxavdelning med bastu och varmpool, samt en barnavdelning med bassäng, rutschkana och grotta.»

Med en pris på 245 mill.skr, gir dette en kostnad på 31.334 skr./kvm.



Et anlegg som ikke rakk inn på listen er det nye badet i Fyrishov.

Ut fra prosjektbeskrivelsen er dette et anlegg som er svært nær det vi håper å få innplassert på Frognerbadet. «Med en budget på 200 millioner kroner planerar de att bygga en byggnad på 4 800 kvadratmeter innehållande fyra olika bassänger. En två meter djup simbassäng på 25 gånger 50 meter tänkt för simidrott. En 4,5 meter djup multibassäng på 20 gånger 25 meter som kan användas för simhopp, dykträning, vattenpolo och konstsim. Även en varm bassäng på 11 gånger 16 meter och ett varmbad ska även få plats i den nya byggnaden.»

Anlegget er et kompakt idrett/mosjonsbad uten de vanlige badelandsaktivitetene. Dette ivaretas av «äventyrsbadet» som ligger ved siden av. Dermed er det en noe høyere kostnad 41.667 skr./kvm.

Hva vil innendørsbassenger i Frognerbadet koste?

Hvis vi tar Fyrishovbadet som utgangspunkt, og korrigerer for at vi kobler anlegget mot Frognerbadets eksisterende garderober, så snakker vi kanskje maksimalt om 50*25m-basseng, 25*20m-multibasseng og 25*15m-varmtvann/opplæringsbasseng, som sannsynligvis gir et areal på noe mindre enn 4000 kvm.

De kvm-priser vi her har sett er 49.000 kr./kvm, 51.941 kr./kvm, 23.250 kr./kvm, 27.784 kr./kvm, 31.334 skr./kvm og 41.667 skr./kvm. Det er liten grunn til å tro at Oslos politikere og etater greier få det like rimelig som mindre kommuner med enklere prosesser (eller like rimelig som svenskene greier). Imidlertid bør man med litt god styring og planlegging kunne oppnå en kostnad på 49.000 kr./kvm., og dette gir en prosjektkost på 196 mill.kr. for selve bygget i Frognerbadet.

Imidlertid ønsker vi det under kafeteriabygget, så vi legger på 10%, dvs. 20 mill.kr. for utgraving og grunnarbeider på tomten. Vi kan også legge på 20 mill.kr for reetablering av kafeteriabygget.

Dette burde gi en prosjektkostnad på 236 mill.kr. og tilsi en budsjettramme på ca. 360 mill.kr. for et helårs svømmeanlegg dimensjonert for et par tusen badende per dag.

Bemerk at dette ikke inkluderer garderober. Frognerbadet har 6000 besøkende per dag på varme sommerdager, og eksisterende garderober skal kunne betjene dette. Det er da naturlig av disse garderobene også brukes resten av året til å betjene innebassengene. Det bør derfor være et eget delprosjekt med egne budsjetter som ser på hva som trengs av oppgraderinger og rehabiliteringer i garderobeanlegget. Svømmeklubben tør ikke estimere kostnaden av slikt arbeid, da vi ikke har tallmateriale som beskriver rehabiliteringsarbeider.

Tilsvarende tør ikke svømmeklubben estimere hva rehabilitering av Frognerbadets utebassenger vil koste.

Men rehabilitering av Frognerbadet har siden 2009 stått som førsteprioritet på listen over svømmeanlegg som må rehabiliteres, så dette er arbeid som kommunen må planlegge og estimere før anlegget bryter sammen. KVVU'en har også avdekket store innsparingspotensialer i driften, slik at vi antar at en rehabilitering og oppgradering vil gjøre at Frognerbadet kan gå med driftoverskudd.

Vi ser frem til å se KVVU'ens anbefalinger, og regner med at et forprosjekt vil kunne si mye om begrensinger, muligheter og de økonomiske forhold knyttet til videreutvikling av Frognerbadet.

Oslo 5.11.2020

Bjørn Solheim

Leder Frogner svømmeklubb