

Projekt Renovering af Bavnehøj Friluftsbad
Kunde Københavns Kommune, Københavns Ejendomme
Emne Budgetnotat 1
Fra Rådgivergruppen
Til Jørgen Dan Christensen
 Mikkel Emborg

**R
e
n
o
v
e
r
i
n
g
a
f
B
a
v
n
e
h
ø**

Rambøll Danmark A/S
Bag Haverne 32
DK-4600 Køge
Danmark

Telefon +45 5664 5700
Direkte 5664 5721
Fax +45 5664 5701
nbc@ramboll.dk
www.ramboll.dk

j Friluftsbad – Økonomi ved projektforslag

Rådgivergruppen har udarbejdet et projektforslag for det samlede projekt iht. Udbudsmaterialet - med de forbedringer, som er foreslået og diskuteret i de første faser i projekteringen.

I dette notat redegøres for de enkelte forbedringer og for de økonomiske forhold vedrørende disse. Desuden redegøres for økonomien i det samlede projektforslag. Alle priser er ekskl. moms.

Budgettet for gennemførelse af det samlede projektforslag ligger væsentligt over bevillingen til renovering af Friluftsbadet. Derfor er der opstillet en række muligheder for besparelser i form af fravalg af funktioner og kvalitet. I dette notat gives endvidere en række mulige årsager til, at renoveringen af bassinerne er dyrere end tidligere budgetteret.

Indholdsfortegnelse

1. Forbedringer i forhold til udbudsmaterialet	2
2. Projektforslag med tilhørende økonomi	2
3. Mulige besparelser med tilhørende økonomi	4
4. Konklusion	6

Bilag 1: Budget med hovedposter

Dato 2008-07-08
Ref. 0848651
 DA00068-1-NBC(1)

Rambøll Danmark A/S
CVR-NR 35128417
Medlem af FRI

1. Forbedringer i forhold til udbudsmaterialet

For at tilgodese brugere af motionssalen i badebygningen er det af rådgivergruppen foreslået, at der etableres en ny indgang til friluftsbadet ved den eksisterende port mellem omklædning og teknikrum. Herved kan de idrætsaktiviteter, der foregår i motionssalen (kickboksning mv.), fortsætte hele året til glæde for brugerne. Det har vist sig, at den foreslåede løsning bliver bakket op af brugergrupper og interessenter i området, hvilket er et af succeskriterierne for projektet. Desuden opnås, at adgangsforholdene til badet bliver mere attraktive.

Konsekvensen af valget er, at de eksisterende saunaer nedlægges og at der skal ske en mindre ombygning. Til erstatning for de nedlagte saunaer foreslår rådgivergruppen, at der etableres en udendørssauna ved bassinerne.

Et andet forbedringsforslag er en mindre udvidelse af legebassinet, således at der kan etableres en soppefunktion let afgrænset fra de øvrige aktiviteter i legebassinet. Dette vil skabe væsentligt bedre forhold for små børn og deres forældre. Denne gruppe anses for at være en kernegruppe af fremtidige brugere.

For at skabe bedre sammenhæng mellem de tilstødende grønne områder, som er tiltænkt benyttet til solbadning, leg og ophold, er det foreslået at øge antallet af passager med fodskyllekar fra 1 til 3. For at opretholde en god vandkvalitet i bassinerne, er det vurderet hensigtsmæssigt at etablere en bruser i forbindelse med hvert fodskyllekar.

Økonomien for hvert af ovenstående forbedringsforslag fremgår af punkt 3.

2. Projektforslag med tilhørende økonomi

Rådgivergruppen vurderer i projektforslaget, at renovering af Bavnehøj Friluftsbad - til et attraktivt fremtidssikret og moderne friluftsbad med aktivitetsmuligheder og tilhørende grønne områder - vil kunne etableres for et samlet beløb på 26.400.000 kr. ekskl. moms. Budgettet er vedlagt dette notat som bilag 1.

Projektforslaget rummer alle de ønsker og faciliteter, som er opstillet for badet, samt de forbedringsforslag, som er nævnt ovenfor.

Budgettet ligger væsentligt over bevillingen til renovering af friluftsbadet. Der er flere mulige årsager til, at omkostningerne bliver større end bevillingen.

- Der er i bevillingen ikke afsat beløb til legeudstyr, bassinudstyr m.m. Det

er ønsket, at friluftsbadet i forbindelse med renoveringen forberedes for senere at kunne etablere/montere legeudstyr m.m. For at indarbejde forberedelserne til udstyret, er udstyret medtaget og kapitaliseret i projektforslaget.

- Der er udarbejdet to tekniske rapporter som baggrund for vurdering af den samlede bevilling. Rapporten fra Teknologisk Institut er behæftet med fejlskøn mht. udgiften til vandbehandlingsanlæg. Den økonomiske konsekvens heraf er i størrelsesordenen 3-4 mio. kr.
- Det økonomiske overslag for renovering af bassiner, er i rapporten fra Teknologisk Institut baseret på en mindre renovering af bassinerne end det der er nødvendigt i dette projektforslag. Den senere udførte tilstandsvurdering fra Force angiver også, at større områder skal renoveres. Desuden kræver ændringen af det tidligere undervisningsbassin til et multifunktionelt bassin (legebassin), at der etableres en opfyldning /ny bund i bassinet. Den økonomiske konsekvens heraf er i størrelsesordenen 4-5 mio. kr., når der sammenlignes alene på omkostninger til renovering af bassiner uden en ny bund i legebassinet.
- Generelt synes anlægsudgifterne i rapporten fra Teknologisk Institut at være undervurderet. Samtidig er udgifterne i et prisniveau fra april 2005.
- En anden væsentlig årsag kan være, at der i bevillingen ikke er indregnet midler nok til at opgradere hele arealet omkring bassinerne og til at forberede bassinerne for legeudstyr m.m. (i legebassinet).
- En årsag kan også være, at der ikke er indregnet indeksregulering af bevillingen eller de priser som ligger til baggrund for dannelsen af bevillingens delbeløb. Tal fra Dansk Byggeri viser, at der alene inden for det sidste halve år er sket en prisstigning på 5 % for betonarbejder. Siden april 2005 har prisstigningen på betonarbejder været på 20 %.
- Der er i projektforslaget medregnet økonomi til håndtering og deponering af 300 m³ (540 tons) overskudsjord, som skal bortkøres i forbindelse med nedgravning af skyllevands- og udligningstanke. Der er rådgivergruppen bekendt ikke afsat midler til håndtering af forurenede jord i bevillingen. Jorden er medregnet som klasse 2-3 jord, der kan deponeres på KMC. Skulle der mod forventning konstateres jordforurening til klasse 4 vil dette betyde en merudgift på op til 540.000 kr. til deponering af overskudsjorden. Skulle der ligeledes mod forventning konstateres olieforurenede jord vil dette betyde en merudgift på 324.000 kr. til deponering af overskudsjorden.

Det skal bemærkes, at der i budgetterne ikke er afsat midler til etablering af personalefaciliteter. Det er i overensstemmelse med udbudsmaterialet. Der indregnes kun anlægsbudget til etablering af et flisebelagt område til opstilling af en mandskabsvogn. Derfor vil der være en årlig driftsudgift til leje af mandskabsvogn i anlæggets åbningstid.

Risici forbundet med tidsplansmæssige forhold

På grund af byggestoppet er projektet startet op senere end planlagt. For at fastholde åbningsdatoen den 1. juni 2009 - og samtidig minimere udgifter til vinterforanstaltninger - har projektgruppen iværksat en række tiltag. Det drejer sig om igangsættelse af nedrivnings- og jordarbejder. De enkelte arbejder udbydes successivt, og der er derfor ikke pt. et overblik over sagens totale økonomi – som kan underbygges af indhentede tilbud.

Samtidig indhentes priser på beton- og vandbehandlingsarbejder, før der er taget en endelig beslutning om en eventuel merbevilling til projektet. Såfremt det måtte vise sig, at det bliver nødvendigt at lade nogle arbejder udgå, kan man forvente at modtage et mindre fradrag, end hvis man havde udbudt den ydelse, som skal gennemføres. Indikering af, at der kan ske en reduktion i omfanget af projektet, kan medføre højere priser på grund af usikkerheden om, hvorvidt opgaven så bliver gennemført.

Alle udgifter til projektering af det fulde projektforslag er afholdt, før beslutning om endeligt omfang er taget, og besparelspotentialet er derfor mindre.

Den optimale proces kan opnås ved at udskyde åbningen til 2010 og vente med udbud, til der er taget beslutning om bevillingen. Arbejderne kan så gennemføres i 2009. For at få optimal effekt af denne proces, skal den besluttes inden tilbudsindhentningen på betonarbejder (licitation den 26. august).

3. Mulige besparelser med tilhørende økonomi

Da det totale beløb er større end bevillingen på 18.000.000 kr., er der udarbejdet en række besparelsemuligheder. Nedenfor er konsekvenserne af de enkelte besparelser angivet.

Besparelserne er anført i prioriteret rækkefølge, således at de førstnævnte besparelser vurderes at forringe projektet mindst.

Punkt	Besparelsemne	Kr.
1.	Reduktion i kvalitet og antal af skabe	268.000
2.	Vandlegeplads, træterrasser, parasoller og møbler udgår	705.000
3.	Udendørssauna udgår	508.000
4.	Bassinudstyr, lagune, ø i legebassin, mammutbruser, paddehat, løst bassinudstyr m.m. udgår	774.000
5	Udeladelse af knast i legebassin til soppefunktion	501.000

6	Bevaring af omklædning i gymnastiksal frem for at etablere ny indgang og ombygge omklædningsrum	436.000
7	Udeladelse af renovering af motionsbassin	4.819.000
	I alt	8.011.000

1. Reduktion i kvalitet og antal af skabe

Kvaliteten af skabe kan ændres fra kunststofflaminat til f.eks. stål. Dette vil forringe levetiden på skabene.
Antallet af skabe kan reduceres og brugere må således i spidsbelastningsperioder nøjes med færre skabe til rådighed. Der vil senere kunne tilkøbes skabe efter behov. Det aktuelle behov kan være vanskeligt at forudse. Der vil være en mindre meromkostning forbundet med et senere tilkøb.

2. Udeladelse af vandlegeplads, trædæk, parasoller, møbler mm.

Udeladelse eller reduktion af dette udstyr vil naturligvis gøre anlægget mindre attraktivt for "bredden" af brugere.
Udstyret kan tilkøbes senere. Løst udstyr vil ikke medføre meromkostninger, fast udstyr vil få meromkostninger ved senere tilkøb.

3. Udeladelse af ny fælles udendørssauna.

Saunaen er et rekreativt og socialt element, der værdsættes af mange voksne og ældre – herunder morgensvømmerne. Udesaunaen virker som et "varmeelement", der øger brugsværdien af friluftsbadet - især i perioder med dårligt vejr.
Saunaen kan tilkøbes senere. Dette vil være forbundet med meromkostninger.

4. Udeladelse af bassinudstyr, mammutbruser, lagune/ø mm.

Brugen af friluftsanlægget vil være væsentligt forringet uden ekstra udstyr.
Både voksne motionsvømmere og børn vil savne redskaber, som dels er til leg, dels fungerer som fleksibel styring af badeaktiviteterne.
Løst bassinudstyr kan tilkøbes på et senere tidspunkt uden meromkostninger.
Fast udstyr såsom boblezone, mammutbrusere, lagune/ø kan tilkøbes senere.
Det vil være forbundet med meromkostninger, idet der skal foretages væsentlige indgreb i bygningsdele (legebassinet).

5. Udeladelse af soppebassin

Det vil for små børn og deres forældre være en klar forringelse at udelade soppebassinet som en udposning på legebassinet. Netop denne gruppe må anses for at blive en kernegruppe af fremtidige brugere.
Et senere tilkøb vil være forbundet med så voldsomme meromkostninger, at det må betegnes som urealistisk.

6. Bevaring af omklædning i gymnastiksal

Der er ingen fordel ved at bruge eksisterende motionsaal til omklædning for friluftsbadet.

Den besparelse der vil være i anlægsøkonomien, vil hurtigt blive spist op af flere driftsomkostninger til rengøring, vedligehold og almindelig drift.

Ved ny disponering af Bavnehøj Friluftsbad, er indgang til badet foreslået ændret fra foyerområdet i idrætsanlægget til direkte adgang i eksisterende portområde.

Dette er muligt, idet der ikke mere skal være betalingsfunktion i det eksisterende foyerområde. Ændringen har den fordel at brugere ikke behøver at blive ledt ind i foyerområdet med slid og tilsmudsning som følge.

I øjeblikket, hvor friluftsbadet er ude af drift, anvendes salen hele året af bl.a. motionshold og kickboksningklubben Chin-gu. Kickboksningklubben er afhængig af lokalet i sommermånederne. Klubben er stærkt forankret i lokalområdet. Det er et stærkt ønske fra alle brugere, at motionssalen kan anvendes som gymnastiksal hele året.

Den oprindelige brug medførte, at man ved hver sæsonstart opdelt motionssalen i en herre- og dameafdeling samt opstillede garderobeskabe og bænke. Ved sæsonafslutning blev dette nedtaget og salen gjort klar til gymnastiksal. Der er naturligvis udgifter forbundet med denne årlige tilbagevendende ommøblering.

7. Udeladelse af motionsbassin

Motionsbassinet er både til voksne motionssvømmere og til større børn som rekreativt bassin. Det er tænkt anvendt meget fleksibelt og brugsmønstret kan tilpasses tidspunktet på dagen og den aktuelle brugergruppe. Udeladelse vil være en grundlæggende ændring af forudsætningerne for projektet.

Bassinet og tilhørende vandbehandlingsanlæg kan tilkøbes senere. Der vil være meromkostninger forbundet med en senere etablering af motionsbassinet.

For at minimere de ekstraudgifter og gener, som vil være forbundet med dette, anbefaler rådgivergruppen at etape 1 indeholder, at vandbehandlingsanlæg inkl. jordtanke renoveres og installationer føres frem til bassin og til sauna. Såfremt man ønsker at øge besparelsen, for at have på et budget på 18 mio. kr., kan nogle af disse arbejder udgå.

4. Konklusion

Ovenstående viser, at det samlede projektforslag vil medføre en udgift på i alt 26,4 mio. kr., hvilket er 8,4 mio. kr. mere end der er afsat i bevillingen.

Endvidere vil den ønskede renovering af Bavnehøj Friluftsbad - uden tilvalg af legefaciliteter, udendørssauna, træterrasser m.m. - kunne gennemføres for 24,2 mio. kr. (fradrag 1-4). Det er 6,2 mio. kr. mere end bevillingen på 18 mio. kr.

Denne forskel kan forklares ud fra de ekstra omkostninger til vandbehandling og

betonrenovering, som redegjort for ovenfor.

Overholdelse af bevillingen kan kun opnås ved at gennemføre samtlige besparelser (fradrag 1-7) samt spare på udgiften til at gøre klar til senere renovering af motionsbassinet. Skulle denne løsning blive valgt, vil der være store merudgifter i forbindelse med en senere etablering af den fulde løsning.