

Huddinge kommun

Simhall Huddinge - Investeringskalkyl

Uppdragsgivare: Huddinge Kommun

Uppdragsgivarens kontaktperson: Linda Hillner

Konsult: Norconsult AB, Theres Svenssons gata 11, 417 55 Göteborg

Uppdragsledare: Patrik Hult

Underkonsult: Ulf Isaksson, Ablix AB

Granskad av: Malin Ahlstedt

INVESTERINGSKALKYL

Denna investeringskalkyl är i tidigt skede där simhallens tänkta geografiska placering inte är känd. Det ger att simhallens utformning kan variera tämligen stort utifrån förutsättningar på tomt, markförhållanden och kringliggande byggnader.

Investeringskalkyl gäller för förstudie med kostnadsläge 2021-12.

Kostnadsstegring ingår ej, investeringskalkyl ska indexregleras vid framtida användning.

I investeringskalkyl ingår ej:

Anskaffning av fastighet

Specifika åtgärder på fastigheter som

- ev marksanering,*
- ev ledningsomläggning*
- ev rivning av befintliga byggnader etcetera*

Markarbete för parkering, inlast, angöring och tillfartsväg (då tomt ej är känd)

Svåra markförhållanden som ger kostnadsdrivande grundläggning (exempelvis berg, lera, och/eller högt grundvatten)

I Investeringskalkyl ingår byggnad inklusive grundläggning, samt mark 1,0 meter runt om byggnad.

Investeringskalkyl beräknas här med en kvadratmeterkostnad för entreprenad på 41 000 kr/kvm BTA.

Kvadratmeterkostnad samt byggherrekostnad avser i denna kalkyl ett medelschablontal oavsett om projektet utförs som utförandeentreprenad eller totalentreprenad/partnering.

Vid totalentreprenad/partnering ingår projekteringskostnaden till större del i entreprenadkostnaden, medan projekteringen i en utförandeentreprenad ingår i byggherrekostnad.

Denna kalkyl använder medelvärden för att göra en grov uppskattning av entreprenad- och byggherrekostnad, men exklusive kostnader för fastighet samt parkering och trafiklösning.

I kalkyl tillkommer 5% för oförutsett.

I entreprenadkostnad i denna kalkyl ingår:

Mark- och schaktarbete, grundläggning byggnad

Uppförande av byggnad

Grov- och finplanering mark 1,0 m runt byggnad

I byggherrekostnad i denna kalkyl ingår:

Projekt-, bygg-, projekteringsledning

Projektering

Div anslutningskostnader (VA, FV, EI)

Kontroll, besiktningar

Tillstånd

Bygglov, bygganmälan

Försäkringar

Kreditkostnad under byggtid

Investeringskalkyl redovisas i två steg nedan:

- Två tänkta alternativ (1 och 2) som redovisar alternativa lösningar för placering bassängplan med källare eller ej. De olika alternativen bedöms utifrån tomt-, markförhållanden
- Sammanvägd investeringskalkyl med uppskattad medelsumma

Alternativ 1:

Redovisad bruksarea (BRA) med cirka 8% tillkommande för bruttoarea (BTA).

Detta gäller då ett "idealfall" där simhallen till stor del kan anpassas efter funktionsareorna, där exempelvis teknikplan förläggs i källare och endast de ytor som behövs grävs ut.

Bruksarea i lokalprogram avser areor för respektive funktion samt en uppskattad yta för teknikum (fläktrum, undercentral, elrum samt teknik för vattenrening).

Simhallen får tre plan, där teknikplan placeras i källare, bassängplan placeras i marknivå, och personalytor, läktare och friskvård placeras på ett tredje plan.

Byggnadsvolymen anpassas därmed till respektive funktion, vilket ger att källare och övre plan blir mindre än bassängplan.

Kalkyl alternativ 1 förutsätter grundläggning som ej är kostnadsdrivande (exempelvis för berg, lera och/eller högt grundvatten).

Det ger en ungefärlig bruksarea (BRA) på 8950 och en total bruttoarea (BTA) på cirka 9600 kvm

Investeringskalkyl - Alternativ 1:

Entreprenadkostnad: 41 000 kr/kvm BTA

BTA 9600 kvm x 41000 kr/kvm = cirka 394 mkr

Byggherrekostnad: 15% på entreprenadkostnad

394 mkr x 1,15 = 453 mkr

Oförutsett: 5%

453 x 1,05 = cirka 476 mkr

Alternativ 1:

Total investeringskostnad (för byggnad inkl grundläggning): cirka 475 000 000 kr

Alternativ 2:

Bruttoarea utgår från upphöjt bassängplan.

Bassängplan förläggs i detta alternativ en våning upp, markplan (entré) får ytor för personal, friskvård och teknik, och på ett tredje plan förläggs läktare och en mindre foajé.

Detta alternativ ger mer bruttoarea, men kan vara ekonomiskt fördelaktigt om lokalisering innebär fördyrande schakt- och grundläggningkostnader, exempelvis för berg, lera och/eller högt grundvatten.

Bruttoarea för mark- och bassängplan blir cirka 5250 kvm/plan, med ett tredje plan på cirka 300 kvm, vilket ger en total bruttoarea på cirka 10 800 kvm.

Investeringskalkyl - Alternativ 2:

Entreprenadkostnad: 41 000 kr/kvm BTA

BTA 10800 kvm x 41000 kr/kvm = cirka 443 mkr

Byggherre Kostnad: 15% på entreprenadkostnad

443 mkr x 1,15 = 509 mkr

Oförutsett: 5%

509 x 1,05 = cirka 534 mkr

Alternativ 2:

Total investeringskostnad (för byggnad inkl grundläggning): cirka 535 000 000 kr

INVESTERINGSKALKYL - SAMMANVÄGD MED MEDELVÄRDEN

Total investeringskostnad (för byggnad inkl grundläggning):

cirka 505 000 000 kr, +/-30 mkr