

2024-08-20

SVENLJUNGA KOMMUN	
2024-08-23	
Diarienummer	Diarietjänstbeteckn.

Samhällsbyggnadsnämnden

### **Investeringsbehov Mogabadet**

Enligt svenska badbranschen har ett badhus en livslängd om 30–50 år. Mogabadet byggdes i sin ursprungliga form 1974 och byggdes till med rehabassäng och bubbelpool 1985. Badet är nu 50 år.

Svenljunga Verksamhetslokaler AB, i fortsättningen benämnt Svenbo, ser att driften inte kan garanteras i framtiden utan att en stor renovering genomförs.

Under 2020 gjorde Rise i Borås en utredning om konstruktionsbetongen. Där framkom att konstruktionsbetongen som bär bassängerna är skadad men att vi genom åtgärder kan förlänga livslängden genom att bland annat arbeta med fogar, limma plattor som släpper och injektera tätningsmedel i betongen. För att hålla badet vid liv har Svenbo lagt i sin årliga underhållsplan 500,000 kr/år i diverse åtgärder efter förslag från Rise.

Under 2022 arbetade Svenbo fram ett åtgärdsförslag kring att rädda bassängerna till ytterligare en livscykel om 40–50 år som innebar att kakelbassängerna görs om till bassänger i rostfritt stål. Svenbo har under 2023 gjort vidare utredningar med Rise kring byggnadens skick för att fastställa om det är lämpligt att renovera badet eller att få fram att skicket är så dåligt att åtgärden är rivning och i så fall nyproduktion om Svenljunga fortsatt ska ha ett badhus.

Rapporten ger att de stora åtgärderna som tidigare utförts på takkonstruktionen ovan 25 metersbassängen och träningsbassängen står sig bra. Vi ser att konstruktionsbetongen har skador men att bärigheten inte riskeras om vi får stopp på läckage från badvatten och för att uppnå detta förespråkar Svenbo rostfria simbassänger framför kakelbassänger.

Svenbo gör bedömningen att en renovering av befintligt bad är det mest ekonomiska alternativet. Rises rapport pekar på flera brister men dessa är inte större än att vi kan åtgärda dessa vid en större renovering. Exempel på stora brister som finns är takkonstruktion ovan bubbelpool, cafeteria och omklädningsrum, dessa måste i sin helhet göras om. Andra exempel är sönderrostade pelare i rehabbadet och att lufttätheten är bristfällig mellan olika sektioner. Vattenreningen och dess styrsystem är i stort modern och kräver endast mindre anpassningar.

Under våren 2024 har Svenbo haft ett utbyte med Alingsås kommun om deras erfarenheter av bassänger av rostfritt stål. Ett studiebesök gjordes också tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen och KSAU.

### **Större åtgärder i projektet**

- Bassänger görs om i rostfritt stål alternativt omgörning med kakel och nya tätskikt
- Nytt höj- och sänkbart golv i träningsbassängen
- Stambyte VVS
- Nytt elsystem
- Nya ytskikt och tätskikt inklusive nya brunnar i hela badet och i samtliga omklädningsrum
- Uppdatering entrépartier och reception
- Ny takkonstruktion ovan bubbelpool, café och omklädningsrum
- Uppdatering ventilation

- Nya fönsterpartier
- Åtgärder fasader och pelare
- Dränering och dagvattenledningar
- Komplettering av toaletter i badet
- Renovering bastur och ångbad
- Solceller

Ovan åtgärder är ett axplock av de större åtgärderna som erfordras. Projektet är begränsat i fastigheten till att endast gälla badhusdelen, alltså inga åtgärder är planerade för idrottshallen, gymmet eller dessa delar. Vi har i detta skede inte tittat på att utveckla badet med nya faciliteter utan önskas detta ser vi att detta lyfts av kommunen.

### **Ekonomi**

Svenbo har gjort en kalkylbedömning på att åtgärda badhuset på Mogafritid till 70 miljoner kr i dagens kostnadsläge. Då är det då utbyte till rostfria bassänger. Väljer vi i stället att göra om som det är idag med kakelbassänger blir kostnaden ca 3 miljoner kr lägre. Skillnaden är att en omkakling kommer att behövas under badets beräknade livstid, kostnaden för detta som beräknas till ca 17 miljoner kr i dagens penningvärde. Erfarenhetsmässigt vet vi att med kakelbassänger kommer läckage att uppstå och då krävs att vi arbetar med injektering av konstruktionsbetongen, lagar kakelfogar och utför löpande kontroller. Det går att montera fuktmätare bakom tätskiktet men vid utslag är det svårt att lyckas täta detta till fullo genom injicering av tätningsmedel.

För att få fram bra underlag och en exaktare budget är Svenbos förslag är att genomföra en partneringupphandling där man arbetar i faser. Fas 1 innebär projektering vad som skall utföras samt framtagning av kalkyl och fas 2 innebär att vi beställer och arbetar vidare. Detta arbetssätt medger att vi kan justera åtgärder och val under arbetet vilket kan vara en stor fördel i ett komplext projekt som renovering av badhuset. Efter fas 1 lyfter vi till kommunfullmäktige om den exakta budgeten för projektet, först när detta är klart görs avrop till fas 2 att gå vidare alternativt avbryta projektet och då endast med de hittills utförda projekteringskostnaderna.

Svenbo gör bedömningen att ett nybyggt badhus av Svenljungas storlek skulle kosta någonstans kring 250 000 000 kr, Svenbo har inte studerat detta vidare.

### **Hyra**

Vi har gjort en hyresberäkning på investeringen om 70 miljoner och tilläggshyran hamnar då på 3 850 000 kr/år i dagens penningvärde. Beräknat på att inga övriga kostnader tillkommer, ränta 3% och avskrivning 40 år. Nuvarande hyra ligger på 6 734 284 kr/år. Totalt hyra efter ombyggnad beräknas till 10 584 000 kr/år.

### **Varför förordar Svenbo rostfria bassänger**

Rostfria bassänger har en mycket lång livstid. Vi kan räkna med hela badhusets kommande livslängd, alltså 40–50 år med rätt underhåll. Den rostfria bassängen påverkar inte konstruktionsbetongens livslängd.

Väljer vi kakel måste omsättning göras efter ca 20 år. Vi vet att konstruktionsbetongen har blivit utsatt för klorvatten under badets 50 år vilket startat en nedbrytningsprocess av betongen och att bassänger av kakel är svårare att garantera täthet över lång tid. Kakelmetoden är beroende av bärighet i väggarna runt poolen.

**Fortsättning och utkast till tider**

För att gå vidare önskar Svenbo att projektet lyfts in i Svenljunga kommuns investeringsplan 2025–2027 och att vi får i uppdrag att gå vidare att handla upp en entreprenör. Detta arbete och Fas 1 skulle kunna genomföras under 2025 för att starta en ombyggnation kring våren 2026. Byggtiden bedöms mellan ett och ett och ett halvt år.

Styrelsen för  
Svenljunga Verksamhetslokaler AB

Genom

Ordförande



Per-Olof Ekelund

VD



Fredrik Wahlberg