



Utredningsstöd kring ägar- och driftsfrågor samt kalkyler och budget för ny simhall, Lidingö Stad

Uppdragsgivare:

Ulf Aduktusson

Strategisk utredare, Lidingö Stad

Telefon: 08-731 30 96, 073-0792486

Ulf.aduktusson@lidingö.se

2018-04-12

Ablix Sverige AB

Ulf Isaksson

Innehållsförteckning

1	Inledning	2
1.1	Uppdragets omfattning	2
1.2	Uppdragets genomförande	2
2	Omvärldsanalys	3
2.1	Badsverige 2018	3
2.2	Ny- och ombyggda bad i Sverige 2007-2018	3
2.3	Pågående projekt	4
2.3.1	Kommuner med pågående produktion av nytt badhus	4
2.3.2	Exempel på kommuner där projektering pågår eller ska börja	4
2.4	Sammanfattning omvärldsanalys	4
3	Nulägesanalys	5
3.1	Antal besökare, Gångsätrabadet (2017)	5
3.2	Gångsätrabadets kostnader idag	5
3.3	Gångsätrabadets entréavgifter och öppettider	5
3.4	Befolkningsprognos Lidingö Stad	6
3.5	Upptagningsområde utanför Lidingö Stad	6
3.6	Sammanfattning nulägesanalys	6
4	Investeringskalkyl	7
4.1	Lokal- och funktionsprogram (Lidingö badutredning 2015-01-28)	7
4.2	Antal besökare per år, ny simhall	7
4.3	Förslag entréavgifter	8
4.4	Förslag öppettider	8
4.5	Intäktskalkyl, beräkningsmodell	9
4.6	Kalkyl intäkter, totalt år 3	10
4.7	Investeringskostnader, enligt lokal- och funktionsprogram	10
4.8	Tillkommande kostnader för motionsbassäng, större än i lokal/funktionsprogrammet	11
4.9	Sammanställning årskostnader, olika bassängalternativ	11
4.10	Rekommendation val av bassängstorlek	12
5	Ägar- och driftsfrågor	13
5.1	Olika driftsformer	13
5.1.1	Alt 1. Att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi	13
5.1.2	Alt 2. Att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi	13
5.1.3	Alt 3. Att både bygga och driva anläggningen i privat regi	14
5.2	Jämförelse genomförda OPS-anläggningar	14
5.3	Påverkar driftsformen lokalprogram och ekonomi?	15
5.4	Jämförelser ägar- och driftsfrågor	15
5.5	Sammanfattning ägar- och driftsfrågor	15
5.6	Rekommendation	16

1 Inledning

Lidingö stads kommunstyrelse har beslutat att starta projektarbetet för en ny simhall med lokalisering till Dalénium-området. Simhallen planeras att invigas under 2021. Ett genomförandebeslut avseende budget, drift- och ägarform kommer att beslutas av kommunstyrelsen 4 juni 2018.

1.1 Uppdragets omfattning

Ablix har erhållit uppdraget att, inför projektarbetet, ge stöd kring kalkylarbetet samt utredningsstöd kring ägar- och driftformer.

Kalkylarbetet omfattar en investeringskalkyl för fyra olika bassängalternativ. Alternativen avser storleken på simbassängen. Kalkylarbetet omfattar även en intäkt/driftkalkyl. I uppdraget ingår även att ge utredningsstöd avseende framtida ägar- och driftformer. Arbetet omfattar analys kring för- och nackdelar med följande tre alternativ:

- Eget ägande och egen verksamhetsdrift (alt 1)
- Eget ägande med verksamhets/teknisk drift på entreprenad (alt 2)
- OPS (offentlig privat samarbete) där annan part står för byggande, ägande och drift (alt 3)

1.2 Uppdragets genomförande

Uppdraget startade 2018-02-12. En mellanredovisning är genomförd 2018-03-22 och muntlig slutredovisning genomfördes 2018-04-12.

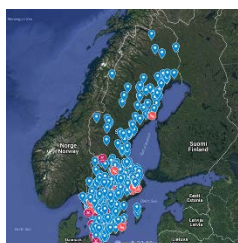
Som underlag för kalkylarbetet har lokal- och funktionsprogrammet daterat 2015-01-28 legat till grund.

Som referensanläggningar avseende öppettider och prissättning har följande anläggningar identifierats och används:

- Järfällabadet, Järfälla
- Eriksdalsbadet, Stockholm
- Fyrishov, Uppsala
- Sydpoolen, Södertälje
- Tyresö Aquarena, Tyresö
- Gustavsbergsbadet, Värmdö

2 Omvärldsanalys

2.1 Badsverige 2018



Idag finns cirka 450 publika badanläggningar i Sverige och av dessa blir 50 procent över 50 år gamla före 2020. Totalt har de cirka 450 anläggningarna cirka 30 miljoner besök/år. Under de senaste fem åren har cirka 20 nya anläggningar öppnats. Den totala investeringen uppgår till mellan 4-5 miljarder där varje anläggning är unik med besökare från babysim till pensionärsympa.

2.2 Ny- och ombyggda bad i Sverige 2007-2018

Anläggning	År	Anläggning	År
Järfälla nya simhall	2018	Väggabadet, Karlshamn (OT)	2011
Stenungsund	2018	Rosengårdsbadet, Malmö	2011
Åkeshov (OT)	2018	Borås Simarena	2010
Alingsås (OT)	2018	Hallstaviks utomhusbad	2010
Vattenhuset, Ängelholm	2017	Himlabadet, Sundsvall	2010
Farsta (OT)	2016	Filborna Arena, Helsingborg	2010
Simhallen Navet, Umeå	2016	Sannabadet, Kristinehamn	2010
Sjöbo Simanläggning	2016	Experium, Sälen	2010
Munktellbadet, Eskilstuna	2016	Ronneby Brunnsbad	2010
Hylliebadet, Malmö	2015	Lågedammsbadet, Hörby	2009
Midgårdsbadet, Sigtuna	2014	Eddahallen, Skellefteå	2009
Ystad Arena	2014	Vilundabadet, Upplands Väsby	2009
Norrtälje simhall	2014	Sollentuna Sim- och Sporthall	2009
Vara Simhall	2014	Enåbadet, Rättvik	2009
Kokpunkten, Västerås	2014	Arena Skövde	2009
Djupdalsbadet, Kumla	2013	Storsjöbadet, Östersund	2009
Angeredsbadet, Angered	2013	Arena Grosvad, Finspång	2008
Tyresö Aquarena	2013	Gustavsbergsbadet, Värmdö	2008
Högevallsbadet, Lund (OT)	2013	Arena, Oskarshamn	2007
Sundstabadet, Karlstad (OT)	2012	Metropoolen, Avesta	2007
Sollefteå Aquarena	2012		

Rödmarkerade har byggt 50-metersbassänger.

2.3 Pågående projekt

2.3.1 Kommuner med pågående produktion av nytt badhus

Västerås
Stenungsund
Sundsvall

2.3.2 Exempel på kommuner där projektering pågår eller ska börja

Solna	Växjö	Burlöv
Danderyd	Kalmar	Staffanstorps
Täby	Kungsbacka	Kiruna
Lidingö	Enköping	Uddevalla
Nacka	Falun	Köping
Stockholm	Kristianstad	Varberg
Linköping	Åhus	Säffle
Göteborg	Liseberg, Göteborg	Kävlinge

De rödmarkerade kommunerna bygger/planerar 50-metersbassänger

2.4 Sammanfattning omvärldsanalys

Badanläggningar är en unik mötesplats i kommunerna. Här finns besökare i alla åldrar, från baby-sim till seniorer.

Behovet av nya badanläggningar är idag mycket stort i över landet. Många kommuner brottas med gamla slitna simhallar som börjar bli till åren och cirka 50 % av landets bad fyller 50 år före 2020. Det har skapat en mycket stark marknad med hård konkurrens på byggsidan.

Företrädesvis kommuner med över 100 000 invånare bygger 50-metersbassäng. De flesta bad som byggs och planeras/projekteras idag har gått från att vara en traditionell simhall till att bli en mötesplats med aktiviteter för hela familjen samt en plats för hälsa och friskvård.

3 Nulägesanalys

3.1 Antal besökare, Gångsätrabadet (2017)

Kategori	Antal
Vuxna	25 000
Ungdomar	15 000
Skolbad/simskola	12 000
Gym	7 000
Föreningar	
IFK Sim	10 000
Triathlon	5 000
Hjärt- & lungsjuka	4 000
Pensionärer, H20	1 000
Simskolor, privata	10 000
H20 aerobic	600
Medicinskt bad	1 000
Totalt antal besökare	90 600

Kommentar:

- Allmänhetens besök uppgår till cirka 47 000 / år
- Det motsvarar cirka 1 besök per kommuninvånare / år
- Resterande besök är föreningar, skolbad, simskolor m.m.
- Intäkterna för allmänhetens bad 2017 uppgick till cirka 1,3 miljoner kronor.

3.2 Gångsätrabadets kostnader idag

Driftnetto	Cirka 3,5 Mkr/år
Kvarstående värde, 2021	16,2 Mkr
Avskrivning, antal år kvar	14 år

3.3 Gångsätrabadets entréavgifter och öppettider

Målgrupp	Entré
Barn, 0-6 år	Gratis i vuxensällskap
Ungdom, 7-18 år	30 kr
Vuxen, fr 19 år	75 kr

Målgrupp	Antal timmar/vecka
Motionssim	16
Lek	18
Gym	51

3.4 Befolkningsprognos Lidingö Stad

År	Antal invånare	Egen uppskattning
2016	46 832	
2017	47 275	
2022	49 720	
2027	50 852	
2045		Ca 60 000

Källa: Befolkningsprognos för Lidingö stad 2017

Kommentar:

- Under de närmaste åren står nybyggnationerna i Dalénum för en betydande del av folkökningen genom de cirka 500 bostäder som återstår att byggas i området.
- Det nya badet dimensioneras för cirka 60 000 invånare

3.5 Upptagningsområde utanför Lidingö Stad

Norra Djurgårdsstaden är ett stadsutvecklingsområde som omfattar delområdena, Hjorthagen, Södra Värtahamnen, Frihamnen och Loudden.

- Totalt beräknas Norra Djurgårdsstaden att år 2030 ha cirka 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser
- I området Hjorthagen / Värtahamnen beräknas antalet invånare att öka från dagens cirka 8 000 invånare till drygt 16 000 år 2026.
- I Stockholms stads långtidsplanering finns ett bad på Loudden inplanerat.

3.6 Sammanfattning nulägesanalys

Gångsätrabadet har idag ett öppethållande som är ytterst begränsat, t ex motionssim 16 tim/vecka. Detta beror på anläggningens begränsade storlek. Skolorna har tillgång till anläggningen på dagtid och kvällstid delar allmänheten och föreningsliv på tillgängliga tider.

Detta syns tydligt i besöksstatistiken med 47 000 besök av allmänheten, detta motsvarar cirka 1 bad per invånare och år. Detta är en mycket låg siffra i jämförelse med motsvarande anläggningar och kommuner.

Med en ny modern anläggning och ett attraktivt utbud av verksamheter kommer även målgrupper utanför Lidingö att attraheras. Tillsammans med ökad tillgänglighet genom anläggningens öppettider samt ett professionellt arbete med verksamheternas marknadsföring och attraktionskraft skapas möjligheter att öka besökstalet väsentligt.

4 Investeringenskalkyl

4.1 Lokal- och funktionsprogram (Lidingö badutredning 2015-01-28)

m ²		
Motion/träning/tävlingsbassäng	1 000	25 x 20,5 m
Multi/undervisningsbassäng	250	16,6 x 8 m (hög- och sänk)
Familjebad	500	
Omlädningsrum	550	5 stycken
Bastu-/relaxavdelning	150	
Entréhall/servering	375	
Gym/friskvård	800	
Teknikutrymmen	1 200	
Övrigt	175	Förråd, personalutrymmen m.m.
Totalt	5 000	

4.2 Antal besökare per år, ny simhall

	Badhusutredning 2015	Ny prognos
Bad	110 000	130 000
Förening/ simskola	50 000	60 000
Gym	50 000	40 000
Totalt antal besök	210 000	230 000

Kommentarer

- Befolkningsökning är beräknad till cirka 60 000 invånare år 2045 inom Lidingö Stad
- + utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden.
- Ny prognos för antal besök per år motsvarar cirka 55 besökare/dag
- Jämförelse: Gustavsbergbadet, Värmdö, hade 226 000 besökare år 2017 med ett invånarantal på 43 400. Anläggningen ägs och drivs av ett kommunalt bolag.
- Jämförelse: Aquarena, Tyresö hade 235 000 besökare år 2017 med ett invånarantal på 47 300. Anläggningen är upphandlad som OPS-anläggning.

4.3 Förslag entréavgifter

Ny simhall, Lidingö

	Enkel	12-klipp	Årskort	Röd avgång, enkel
Barn 0-2 år	Gratis	Gratis	Gratis	
Barn 3-11 år	50	500	1 100	
Barn & Ungdom 12-17 år	70	700	1 500	
Vuxna, 18 år +	110	1 100	1 900	70
Familj 2+2	270			

Jämförelse referensanläggningar

Järfällabadet, Järfälla		Eriksdalsbadet, Stockholm		Fyrishov, Uppsala		Sydpoolen, Södertälje			Tyresö Aqaarena, Tyresö		Gustavsbergsbadet, Värmdö	
Målgrupp	Entre	Målgrupp	Entre	Målgrupp	Äventyr inkl motionssim	Målgrupp	Motion	Äventyr	Målgrupp	Bad	Målgrupp	Bad
Barn 0-3 år	x	Barn 0-4 år	x	Barn 0-3 år	x	Barn 0-3 år	x		Barn 0-2 år	x	Barn 0-2 år	x
Barn/Ungdom 3-15 år	60	Ungdomar 4-19 år	40	Barn 4-15 år	90	Barn 3-15 år	95	90	Barn 3-15 år	60	Barn 3-17 år	85
Vuxen	105	Studierande, pensionärer	60	Vuxen 16 år +	110	Vuxen 16 år +	115	110	Vuxen	95	Vuxen	130
Pensionär		Vuxna	90	Microgrupp 1 +2	265	Pensionär/student	95	90	Familj 1+2	155	Familj 1+2	255
Familj 1+2	165	Familjebad 1+2	130	Minigrupp 2+2	370	Minigrupp 1+3	295	280	Familj 2+2	250	Familj 2+2	355
Familj 2+2	270	Familjebad 2+3	220			Maxigrupp 2+3	350	320				
Barn/Ungdom 10-15 år						Morgonbad mån-fre 06.30-10.00	75					

4.4 Förslag öppettider

Ny simhall, Lidingö

	Måndag	Tisdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Lördag	Söndag	Antal h/v
Motionssim och friskvård	08.00-21.00	06.30-21.00	06.30-21.00	06.30-21.00	06.30-21.00	09.00-18.00	09.00-18.00	89
Familjebadet	10.00-20.00	10.00-20.00	10.00-20.00	10.00-20.00	08.00-20.00	09.00-18.00	09.00-18.00	68

Jämförelse referensanläggningar

Anläggning	Motion	Äventyr/ Familjebad
Järfällabadet, Järfälla	99	99
Eriksdalsbadet, Stockholm	96	77
Fyrishov, Uppsala	103	86
Sydpoolen, Södertälje	91	68
Tyresö Aqua-arena, Tyresö	91	94
Gustavsbergsbadet, Värmdö	86	68

4.5 Intäktskalkyl, beräkningsmodell

	antal	å pris	totalt	antal 12 kort	å pris	total	antal årskort	å pris	total	antal besök	Intäkt
Barn 0-2 år	6 000	-	-	-	-	-	-	-	-	6 000	-
Barn 3-11 år	20 000	50	1 000 000	50	500	25 000	50	1 100	55 000	23 600	1 080 000
Ungdom 12-17 år	15 000	70	1 050 000	50	700	35 000	40	1 500	60 000	18 000	1 145 000
Vuxna fr. 18 år	32 000	110	3 520 000	400	1 100	440 000	200	1 900	380 000	48 800	4 340 000
Grupp 2+2 (Familjebiljett)	5 400	270	1 458 000							21 600	1 458 000
Röd avgång (mån-tors före 14.00)	12 000	70	840 000							12 000	840 000
Gymintäkt	40 000		2 800 000							40 000	2 800 000
Antal bad Intäkt										170 000	11 663 000
Skolbad	20 000	40	800 000							20 000	800 000
Föreningsverks.	25 000	20	500 000							25 000	500 000
Simskola, vattenaktiviteter mm	15 000	70	1 050 000							5 000	1 050 000
Servering och övrig försäljning											200 000
Antal besök + totalintäkt										230 000	14 213 000

Kommentar:

- Beräkningsmodellen ovan visar fördelningen på typ av besökare samt föreslagna priser för de olika kategorierna.
- Modellen kan användas för att se konsekvenserna av justerade priser eller besökstal.

4.6 Kalkyl intäkter, totalt år 3

	Antal besök	Snittintäkt*	Totalintäkt	Kommentarer
Föreningar	25 000	20	500 000	
Skola	20 000	40	800 000	
Övriga aktiviteter	15 000	70	1 050 000	Simskolor, vattengymnastik mm.
Summa	60 000		2 850 000	
Bad				
Badentréer	130 000	68	8 863 000	
Gym	40 000	70	2 800 000	Motsvarar 800 medlemmar á 280 kr/mån
Servering			100 000	Nettointäkt
Shop			100 000	Nettointäkt
Totalt			14 213 000	

* Genomsnittintäkten bygger på förslag till entréavgifter

Kommentar

- Intäktskalkylen ovan avser år 3 efter anläggningens öppnande.
- Intäkterna för år 1 uppskattas till cirka 11 Mkr och för år 2 till cirka 13 Mkr.

4.7 Investeringskostnader, enligt lokal- och funktionsprogram

	m ²	m ² pris x 40 000 sek	Summa	+10% byggherrekostnad	Total kostnad
Kvadratmeter exkl. option	5 000	x 40 000	200 000 000	20 000 000	220 000 000
Mark- och anslutningskostnader					16 000 000
Total investering					236 000 000

Kommentar:

- Kalkylen är baserad på den storlek, i kvadratmeter, som anges i lokal/funktionsprogrammet.
- I lokalprogrammet föreslagna option på relaxavdelning är ej med i investeringskostnaderna.
- Markkostnaderna är beräknad efter erhållna uppgifter från Projektledare för Dalénum-området.
- Kostnader för eventuell grundförstärkning eller marksanering ingår inte.
- 150 parkeringsplatser á 40 000 kronor + 150 meter vägar á 12 500 kr/meter. Resterande kostnader är anslutningsavgifter och byggherrekostnader.

4.8 Tillkommande kostnader för motionsbassäng, större än i lokal/funktionsprogrammet

Bassäng-storlek	Bassängru- m yta m ²	Bassäng-rum, tillkommande m ²	m ² x 1,4	m ² x 40 000 sek	x 10% byggherre- kostnad	Tillkommande kostnad för delnings- bryggor	Total investerings- kostnad
25 x 20,5 m	1 000	0					236 000 000
25 x 25 m	1 150	150	210	8 400 000	9 240 000		245 240 000
50 x 20,5 m	1 660	660	930	37 200 000	40 920 000	14 000 000	290 920 000
50 x 25 m	1 920	920	1 290	51 600 000	56 760 000	7 000 000	299 760 000

Kommentar:

- Beräknat m²-pris är 40 000 kr
- Bassängrummets storlek baseras på bassängyta och kringytor enligt SKLs måttbok samt 10-15% utökning för publikplatser, servering mm
- x 1,4 baseras på att ytan i källaren prismässigt är billigare än primärytan
- För ytor större än 25 x 20,5 meters-alternativet tillkommer ökade driftskostnader med 900 kr/m². Se tabell nedan

Alternativ	Ökade driftskostnader/år
25 x 25 m	190 000
50 x 20,5 m	837 000
50 x 25 m	1 161 000

4.9 Sammanställning årskostnader, olika bassängalternativ

Kategori	25 x 20,5 m	25 x 25 m	50 x 20,5 m	50 x 25 m	
Investering	236 000 000	245 240 000	290 920 000	299 760 000	
Kapitalkostnader (6%)	14 160 000	14 714 000	17 455 000	17 995 000	Investering 236 mkr. 3% internränta + 3% avskrivning (avskrivningstid 33 år)
Drift, (el, värme, vatten mm)	4 500 000	4 690 000	5 337 000	5 661 000	900 kr/m ² x m2 inklusive underhållskostnad
Personal	5 600 000	5 600 000	5 600 000	5 600 000	Ca 13 stycken heltidsanställda
Övrigt	800 000	800 000	800 000	800 000	
Totalkostnad/år	25 060 000	25 804 000	29 192 000	30 056 000	
Intäkter	14 213 000	14 213 000	14 213 000	14 213 000	Baserat på föreslagen prislista
Nettokostnad/år	10 847 000	11 591 000	14 979 000	15 843 000	

Kommentar:

- 10 mkr lägre/högre investering ger cirka 600 000 kr lägre/högre kapitaltjänstkostnad/år.
- 5 kr höjning/sänkning av genomsnittsinkomsten i prislistan ger cirka 1 150 000 kr högre/lägre intäkter.
- 1% ändring av räntan ger en påverkan på cirka 2,3 mkr/år

4.10 Rekommendation val av bassängstorlek

Baserat på prognos avseende ökning av befolkning, besöksantal och föreningarnas aktiviteter förordar vi, till skillnad från lokal- och funktionsprogrammet i Badhusutredningen från 2015/2016, en bassängstorlek av 25 x 25 meter.

Att bygga en 50 meters bassäng, som ökar den årliga kostnaden med cirka 4,3 Mkr, (50 x 25m) motsvarar inget identifierat behov hos vare sig allmänheten eller föreningslivet. Kostnadsökningen motsvaras heller inte av någon intäktsökning eftersom en 50 metersbassäng inte kan sägas utgöra en attraktion i sig jämfört med 25 metersalternativen.

5 Ägar- och driftsfrågor

5.1 Olika driftsformer

Följande alternativa driftsformer finns:

Alt 1 - att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi.

Alt 2 - att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi.
Det är dessutom möjligt att separera på teknisk drift och verksamhetsdrift.

Alt 3 – att både bygga och driva anläggningen i privat regi (OPS – Offentlig Privat Samverkan)

5.1.1 Alt 1. Att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi

Väljer kommunen detta alternativ, att både bygga och driva anläggningen i egen regi, så råder kommunen självständigt över hela processen både vid uppförande och vid den fortsatta driften.

- Detta alternativ kräver rätt kompetens inom kommunen och att man dessutom avsätter tillräckliga resurser under hela uppförandeprocessen.
- Att bygga och driva badet i egen regi är den vanligaste formen. Badhusen i Stockholms stad är ett bra exempel på detta.
- I detta alternativ står kommunen för hela affärsrisken, såväl för byggnation som för verksamhetsdriften.

Referensanläggningar; Gustavsbergsbadet, Värmdö, Samtliga Stockholms Stads anläggningar och Hylliebadet i Malmö.

5.1.2 Alt 2. Att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi

Väljer kommunen detta alternativ, att bygga i kommunal regi och sedan lägga ut driften i privat regi, är det viktigt att man tydligt redovisar antalet timmar som skall ställas till förfogande för t ex skolsim och skolornas simundervisning. Även föreningslivets tillgänglighet till anläggning bör tydliggöras. Vilka som har rätt att bedriva t ex babysim, minisim, simskolor, vattenaerobics m.m. bör klargöras i förfrågningsunderlaget.

- Det är vanligt att operatören handlas upp tidigt i processen så att den kan påverka vissa delar av den slutliga utformningen.
- Detta alternativ ger troligen flera tänkbara driftsoperatörer vid en upphandling än vid en OPS-upphandling.
- Viktigt att ställa krav på kompetens och erfarenhet av simhallsdrift.
- I detta alternativ tar kommunen risken för byggnationen och byggkostnaderna medan operatören har affärsrisken för intäkter och driftskostnader
- Cirka 45 anläggningar i landet ligger idag ute på extern operatör.

Referensanläggningar: Tibblebadet, Täby, Simhallen Salem och Vasalundshallen, Solna, Vilundabadet, Upplands Väsby.

5.1.3 Alt 3. Att både bygga och driva anläggningen i privat regi

Väljer man att både bygga och driva anläggningen i privat regi (OPS - Offentlig Privat Samverkan), krävs mindre insatser av kommunen och man kan dra full fördel av den privata entreprenörens vilja att anpassa anläggningen till att driva den så kommersiellt som möjligt.

- Upphandlingen startar ofta i form av en konkurrenspräglad dialog. Den totala tiden vid genomförda OPS-upphandlingar har varit cirka 5 år.
- Det finns få aktörer på marknaden, Tagehus/Medley och Kunskapsporten är de företag som hittills visat intresse för denna lösning. En tredje aktör; Be Fair tillsammans med Serneke, lämnade också anbud på Nacka kommuns förfrågan för ny badanläggning i Saltsjö-baden under slutet av 2017.
- Det är väsentligt att kommunen noga specificerar vad leverantören ska tillhandahålla i form av bad- och simfunktioner m m och att det finns avstämningpunkter med jämna mellanrum under avtalsperioden
- Det är även viktigt att ta reda på vilka mervärden som leverantören erbjuder.
- Normalt löper avtalstiden på 30 år, med en klausul om återköp.
- Ofta handlar frågorna om finansieringen. För Järfällabadet har Järfälla kommun lämnat en kommunal borgen för 80% av investeringen.

Referensanläggningar:

- Fyra anläggningar finns idag upphandlade som OPS-anläggningar:
 - Tagehus/Medley driver Aquarena, Tyresö och Järfällabadet, Järfälla.
 - Kunskapsporten driver anläggningarna i Kristinehamn och Ängelholm.

5.2 Jämförelse genomförda OPS-anläggningar

	Vattnets Hus, Ängelholm	Järfällabadet, Järfälla	Aquarena, Tyresö
Storlek	Ca 8 000	Ca 8 100	Ca 5 000
Invgid	2017	2018	2013
Årlig kostnad för kommunen (indexregleras)	18,9 Mkr	20,5 Mkr	Ca 15 Mkr
OPS-partner	Kunskapsporten	Tagehus/Medley	Tagehus/Medley
Investeringskostnader	Ca 300 000 000	Ca 290 000 000	Ca 165 000 000
Avtalstid	30 år	30 år	30 år
Beräknat besökstal	Ca 220 000/år	Ca 350 000/år	Ca 235 000 (anläggningen är projekterad för ca 150 000 besökare/år)
Antal invånare i kommunen	Ca 42 000	Ca 75 000	Ca 47 000
Genomförandetid från första förfrågan	Ca 5 år	Ca 5 år	Ca 5 år

5.3 Påverkar driftsformen lokalprogram och ekonomi?

Driftformen kan påverka lokalprogrammet. Det är viktigt att kommunen oavsett driftsform säkerställer sina krav på utformning och innehåll. Vissa kommuner väljer att avstå från kringverksamhet i egen regi, för att undvika att direkt konkurrera med privata aktörer inom kommunen. Vår erfarenhet visar att detta ger högre driftskostnad på till exempel på grund av dubbelbemanning i reception/servering.

Den stora skillnaden mellan kommunal och privat drift är vanligtvis satsningen på friskvård. Med all säkerhet vill en privat aktör ha gym/friskvårdslokaler.

Privata aktörer kan också ha olika syn på relaxavdelningar, massage och andra behandlingslokaler. Det finns även exempel på att kombinera anläggningen med bowling, andra idrotter, super-park eller restaurang (sportrestaurang), typ O'Learys som i Skövde, Ystad och Finspång.

Med rätt innehåll i anläggningen påverkas definitivt den slutliga årskostnaden för kommunen.

5.4 Jämförelser ägar- och driftsfrågor

Alternativ	Fördelar	Nackdelar
Alt 1 - att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi.	<ul style="list-style-type: none"> • Fullständig kontroll på hela processen, såväl byggnation som verksamhets- och driftsfrågor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hög kunskap och erfarenhet krävs av kommunen för både byggnation och drift. • Kommunen har hela affärsrisken.
Alt 2 - att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi.	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunen har full rådighet över byggnationen. • Kommunen har ingen affärsrisk för intäkter och driftskostnader 	<ul style="list-style-type: none"> • Kräver erfarenhet och kompetens för genomförandet av byggprocessen. • Relativt mycket arbete med upphandlingsprocessen
Alt 3 - att både bygga och driva anläggningen i privat regi.	<ul style="list-style-type: none"> • Mindre insatser av kommunen • Ingen affärsrisk vid byggnation eller drift, man vet vad det kommer att kosta 30 år framåt 	<ul style="list-style-type: none"> • Få driftentreprenörer. • Svårigheter att få med allt vid avtalsskrivandet (ofta 30-årigt avtal) • Mycket arbete med upphandlingen • Förmodligen det dyraste alternativet för Lidingö stad över tid.

5.5 Sammanfattning ägar- och driftsfrågor

Inför det slutliga valet av drift- och ägandeform är det bra om man har en dialog med kommuner som har valt olika alternativ för sina badanläggningar. Detta för att kommunen själv ska kunna skapa sig en egen bild av de olika processerna.

5.6 Rekommendation

Alt 2 - att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi.

- Alternativet är över tid billigare för kommunen än en OPS-lösning. Kommunen lånar pengar billigare än privata aktörer.
- Cirka 45 anläggningar ligger idag ute på en extern operatör med kommunen som fastighetsägare. De flesta kommuner är väldigt nöjda med det upplägget.
- Alternativet kräver en kompetent organisation för byggnationen av en relativt komplicerad anläggning, som en simhall är. Kompetent organisation går att anlita externt specifikt för detta projekt.
- Lidingö stad har idag ingen egen organisation för att driva en kommersiell simanläggning.

Alt 1 - att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi.

Kräver stor kompetens hos kommunen avseende organisation, för byggprocessen samt hög kompetens på verksamhetsdriften för att uppnå kommersiella mål. Historiskt den vanligaste driftsformen hos landets kommuner.

Alt 3 - att både bygga och driva anläggningen i privat regi (OPS – Offentlig Privat Samverkan)

En lösning som väcker större och större intresse bland kommuner. Att veta vad badet kommer att kosta i 30 år framåt verkar vara viktigare än risken med otrevliga ekonomiska överraskningar. Den enklaste men förmodligen också den dyraste lösningen för kommunen.