



Handläggare: Niklas Karlsson
Telefon: 508 27 947

Till
Idrottsnämnden
den 11 mars 2008

Nr 17

Vanadisbadets framtid

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande:

1. Idrottsnämnden godkänner att Vanadisbadet inte öppnar till sommaren 2008.
2. Idrottsförvaltningen får i uppdrag att omförhandla nuvarande hyresavtal för Vanadisbadet.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Lennart Andreasson
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Vanadisbadet uppfördes 1938 som ett utomhusbad med byggnader i funktisstil i Vanadislundens sydvästra del, på en plåtå ovanför Sveavägen. Utomhusbadet har öppet sommartid med en 25m och en 12m bassäng samt några vattenrutschbanor. Den största delen av verksamheten är dock ett lågprishotell med 67 rum som har öppet året runt.

Badet drivs sedan 1988 i enskild regi. Förvaltningen hyr ut badet till en hyra om 50 tkr per år. Efter beslut i idrottsnämnden 2001 har hyresgästen på egen bekostnad renoverat och byggt om de gamla omklädningslokalerna till ett lågprishotell.

Tekniska utredningar från 1990-talet visade att badet redan då var i mycket dåligt skick. Idrottsnämnden lade i februari 2000 fast en inriktning för kommande fastighetsunderhåll där man med begränsade årliga underhållsåtgärder fortsatte att upprätthålla drift av anläggningen, samtidigt som underhållsbehovet med avseende på säkerhetsaspekter skulle följas. Då gjordes bedömningen att man med rimliga insatser skulle kunna klara drift av badet maximalt t.o.m. sommaren 2007. Tillfälliga förstärkningsåtgärder med stöttor har gjorts i delar av bärande betongkonstruktioner och akuta skador och läckage har åtgärdats under den perioden.

Bad- och utomhusanläggningen är idag i mycket dåligt skick, med stort behov av mycket omfattande åtgärder för upprustning, ombyggnad och utbyte av delar av anläggningen snarast för att klara fortsatt drift och säkerhet. Om utomhusbadet ska behållas på sikt krävs rivning, om- och nybyggnad av hela eller större delen av badanläggningen, med stomme och installationer. Ingen kostnads kalkyl har gjorts i dagsläget, men som referens kan användas ett ombyggnadsalternativ från tidigare utredningar som i dagens kostnads-läge motsvarar ca 140 -185 mnkr.

Enligt idrottsförvaltningens uppfattning är det inte längre möjligt att med begränsade insatser fortsätta drift av badet. Hela badanläggningen har nått slutet av sin tekniska livslängd. Tre alternativ finns:

1. Att fortsätta med akuta underhållsinsatser där skador och problem uppstår för att upprätthålla drift av badet.
2. Att genomföra en större upprustning och ombyggnad av hela badet
3. Att inte öppna utomhusbadet till sommaren 2008.

Alternativ 1 är enligt förvaltningens uppfattning inte längre en framkomlig väg. Alternativ 2 innebär en mycket stor investering, motsvarande nybyggnadskostnad. Enligt förvaltningens uppfattning är det då inte rimligt att genomföra en investering i denna storleksordning enbart för att renovera ett utomhusbad.

Förvaltningen föreslår därför att Idrottsnämnden godkänner att Vanadisbadet inte öppnar igen till sommaren 2008, och att nämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att omförhandla det nuvarande hyresavtalet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning, efter samråd med exploateringskontoret. I beredningen har hyresgästen informerats om planeringsläget.

Bakgrund och dagsläget

Historik och beskrivning av fastigheten

Vanadisbadet uppfördes 1938 som ett utomhusbad med byggnader i funkisstil med vitmålade betongkonstruktioner, stora glasytor och blå terrassräcken. Badet ligger i Vanadislundens sydvästra del, på en plåtå ovanför Sveavägen. Anläggningen är delvis utsprängd ur berget och i övrigt på utfylld mark. Fastigheten omfattar ca 6 500 kvm mark. Lokalytan för byggnadsdelarna är ca 1 850 kvm, huvuddelen av dessa under den plattbelagda plåtån (bassängplanet) med en lång glasfasad i slänten mot Sveavägen. Ursprungligen inrymde dessa lokaler mycket stora omklädnads- och duschrum. I bassängplanet finns två bad/simbassänger, och i slänten ovanför dessa ytterligare vattenrutschbanor med mindre bassänger. Anläggningen är av stort kulturhistoriskt värde enligt stadsmuseets klassificering. Enligt gällande detaljplan är marken avsedd för idrottsändamål.

Verksamhet

Idag är lågprishotellet med 67 rum som har öppet året runt den största delen av verksamheten. Utomhusbadet har öppet sommartid med en 25m och en 12m bassäng samt några vattenrutschbanor. I anslutning till badet finns också en servering.

Dåvarande fritidsnämnden stängde badet i slutet av 1980-talet. Ett av motiven var att badet redan då var i stort behov av upprustning. Efter framställning från en utomstående intressent hyrdes badet ut och öppnade 1988 i enskild regi. Då nämnden inte hade för avsikt att rusta anläggningen skedde upplåtelsen kostnadsfritt under de första fem åren. Därefter har utgått en hyra om 50 tkr per år. Efter att den första hyresgästen gått i konkurs 1992 har anläggningen bytt huvudman och hyreskontraktet skrivits om några gånger, med oförändrad hyra. Den nuvarande hyresgästen (Vi Invest AB) tog över hyreskontrakt och drift av badet 1998 och har skött sina åtaganden gentemot idrottsförvaltningen väl. Verksamheten omfattade 1998 endast utomhusbadet sommartid. Efter beslut i idrottsnämnden 2001 har hyresgästen på egen bekostnad i två etapper renoverat och byggt om de gamla omklädningslokalerna till ett lågprishotell med verksamhet året runt. I samband med ombyggnaderna har hyresavtalet förlängts. För den förändrade verksamheten har stadsbyggnadsnämnden beviljat tillfälligt bygglov t.o.m. 2010.

Nuvarande hyresavtal

I samband med ombyggnaderna till lågprishotell har hyresavtalet förlängts, på i övrigt oförändrade villkor, vid två tillfällen. Det nu gällande avtalet löper t.o.m. 2016-12-31.

Anläggningens skick och underhållsbehov

En teknisk utredning om anläggningens status gjordes 1994 av Stockholm konsult med kostnadsberäkningar av olika upprustningsalternativ. 1999 gjordes en kompletterande utredning av Cement- och Betonginstitutet avseende de bärande betongkonstruktionerna. (se utförligare i *bilaga 1*)

Redan 1994 konstaterades att hela anläggningen med ytskikt, stomme och tekniska installationer var i dåligt skick, och fyra olika åtgärdsalternativ redovisades översiktligt. Ett minimalalternativ om 15 mnkr (som ej rekommenderades), ett renoveringsalternativ om ca 25 mnkr, ett ombyggnadsalternativ om 75-100 mnkr, samt nybyggnad om 100-150 mnkr, allt i 1994 års kostnadsläge.

1999 års undersökning visade på ännu större brister i de bärande betongkonstruktionerna. Betongen från 1938 har under åren frusit och vittrat sönder med omfattande skador som följd. På många ställen kan betongen i princip betraktas som oarmerad p.g.a. sönderrostade armeringsjärn. 1930-talets konstruktioner och betongkvalitet har inte i längden klarat de mycket stora påfrestningarna som ett utomhusbad medför, där fukt och vinterkyla under årens lopp gjort att betongen vittrar bort och armeringen rostar sönder. Utredningens slutsats var att man då bedömde en reparation som i längden orealistisk. Istället föreslogs en helt ny konstruktion. Man bedömde då att det tidigare renoveringsalternativet om 25 mnkr sannolikt inte var genomförbart.

Redan 1999 konstaterades alltså att om utomhusbadet ska behållas på sikt behöver hela eller mycket stora delar av konstruktionen bytas ut, vilket innebär rivning och nybyggnad av hela eller större delen av badanläggningen med bärande stomme och installationer.

Sedan de tekniska undersökningarna -94 och -99 har tillfälliga förstärkningsåtgärder med stöttor gjorts i delar av bärande betongkonstruktioner och akuta skador och läckage har åtgärdats. Underhållsinsatserna har i enlighet med nämndens beslut varit begränsade till ett minimum för att upprätthålla säkerhet och drift. Ytterligare akuta behov finns idag. Besiktningar från elektriska nämnden visar på behov att se över och byta ut väsentliga delar av elsystemet. Undercentralen för fjärrvärme behöver byggas om. Ventilationsanläggningen klarar inte dagens krav. Hotelldelen som nyligen byggts om är dock i gott skick.

Som helhet är bad- och utomhusanläggningen i mycket dåligt skick, med stort behov av mycket omfattande åtgärder för upprustning, ombyggnad och utbyte av delar av anläggningen snarast, för att klara fortsatt drift och säkerhet.

Kostnader

Ingen ny kostnadskalkyl har gjorts i dagsläget. Som referens kan användas utredningen från 1994 där ombyggnadskostnaden bedömdes till 75-100 mnkr. I 2008 års kostnadsläge motsvarar det ca 140-185 mnkr (uppräknat efter utvecklingen av entreprenadprisindex).

Tidigare nämndärenden

De tekniska utredningarna från 1999 var utgångspunkt för ett ärende som idrottsnämnden behandlade den 1 februari 2000 (nr 9 dnr 412/27/2000 – se bilaga 1) där man lade fast en inriktning för kommande fastighetsunderhåll av Vanadisbadet. Nämndens beslut var att med begränsade årliga underhållsåtgärder upprätthålla drift av anläggningen, samtidigt

som underhållsbehovet med avseende på säkerhetsaspekter skulle följas. I ärendet gjordes bedömningen att man med den inriktningen skulle kunna klara drift av badet maximalt t.o.m. sommaren 2007, vilket motsvarade dåvarande kontraktperiodens slut.

Nämnden gav vid samma tillfälle (1 feb 2000) förvaltningen ett uppdrag att beskriva planprocessen för en alternativ användning av nuvarande Vanadisbad och redovisa eventuella förslag till bebyggelse av tomten. Detta redovisades den 18 april 2000 (nr 23 dnr 412/27/2000) och sammanfattningsvis fanns vid den tidpunkten inte något omedelbart intresse att exploatera tomten för andra ändamål.

Slutligen har nämnden den 24 oktober 2001 (nr 11 dnr 412/483/2001) behandlat ett förslag till breddad inriktning för Vanadisbadet, där man godkände ombyggnader för ett lågprishotell i de då oanvända f.d. omklädningsbyggnaderna. I det ärendet beslöts också att frågan om framtida användning av Vanadisbadet efter dåvarande hyreskontrakts utgång i maj 2008 skulle tas upp till ny prövning i ett gemensamt ärende med gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I allt väsentligt har det till dags dato gått att upprätthålla drift och säkerhet i badet med begränsade och i vissa fall tillfälliga åtgärder inom någorlunda rimliga kostnader. Behovet av akuta åtgärder växer dock år för år, samtidigt som hela anläggningen åldras och allt större delar av konstruktioner och installationer behöver bytas ut.

I februari 2000 gjordes bedömningen att man med nuvarande insatser skulle kunna klara drift av badet som längst t.o.m. sommaren 2007. Den bedömningen är enligt förvaltningens uppfattning fortfarande giltig. Hela badanläggningen har nått slutet av sin tekniska livslängd, och det är inte längre möjligt att med begränsade insatser fortsätta drift av anläggningen.§1

I princip finns tre möjliga vägar att gå avseende Vanadisbadets framtid:

1. Att fortsätta med akuta underhållsinsatser där skador och problem uppstår för att upprätthålla drift av badet.
2. Att genomföra en större upprustning och ombyggnad av hela utomhusbadet
3. Att inte öppna utomhusbadet igen till sommaren 2008.

Alternativ 1 är enligt förvaltningens uppfattning inte längre en framkomlig väg. Den uppehållande strategin har tillämpats sedan slutet av 1980-talet, och det är inte längre försvarbart. Riskerna är flera, akuta skador kan snabbt orsaka mycket stora kostnader, inte osannolikt med driftstopp som följd, men viktigare är att det relativt snart kan komma att bli svårt att upprätthålla säkerheten för besökare och personal. Problemen avser i stort sett alla delar av anläggningen, som elinstallationer, ventilation, vattenkvalitet och även bärande konstruktioner.

Alternativ 2 innebär en mycket stor investering. I princip blir det fråga om rivning och återuppförande av hela anläggningen. Sannolikt behöver badet stängas under några år för projektering, rivning och byggande. Som tidigare nämnts har ingen kalkyl gjorts i dagsläget, men tidigare utredningar pekar mot en kostnad om ca 140-185 mnkr. Slutlig kostnad är naturligtvis beroende av omfattningen och ambitionsnivån i utformningen av ett nytt utomhusbad. Enligt förvaltningens uppfattning är det då inte rimligt att genomföra en investering i denna storleksordning enbart för att renovera ett utomhusbad.

Alternativ 3 innebär att nämnden godkänner att badet inte öppnar igen till sommaren 2008. För den fortsatta användningen av tomten har idéförslag framlagts om att utveckla platsen till ett sportcenter med betydligt bredare verksamhet än nuvarande utomhusbadet. Idrottsförvaltningen utgår ifrån att Idrottsnämnden och förvaltningen kommer att vara aktivt engagerade i en sådan process, tillsammans med andra nämnder och förvaltningar i staden. Att inte öppna badet igen förutsätter också att hyresavtalet med den nuvarande hyresgästen, som driver hotell och bad, omförhandlas. Inledande samtal har förts om detta, och förvaltningen bedömer att det kan finnas förutsättningar att nå en sådan lösning.

Förvaltningen rekommenderar **alternativ tre**. Med hänvisning till att nämnden vid upprepade tillfällen tidigare behandlat frågan och informerats om läget avseende badets skick och tekniska status anser idrottsförvaltningen att det är rimligt att lägga fram förslag till beslut om utomhusbadet med nuvarande underlag.

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande:

- Idrottsnämnden godkänner att Vanadisbadet inte öppnar till sommaren 2008.
- Idrottsförvaltningen får i uppdrag att omförhandla nuvarande hyresavtal för Vanadisbadet.

----- SLUT -----

Bilaga

1. IdN 2000-02-01 nr 9 dnr 412/27/2000 – tjänsteutlåtande
2. IdN 2001-10-24 nr 11 dnr 412/483/2001 – tjänsteutlåtande och protokollsutdrag.