



Handläggare:  
Stefan Båmstedt  
Telefon: 08-508 27908  
Ingrid Widegren  
Telefon: 08-508 28378

Till  
Idrottsnämnden 2008-11-18      Nr 9

## Komplettering av genomförandebeslut avseende Skanstullshallen

### Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden som en komplettering till sitt tidigare beslut den 13 maj 2008 beslutar följande.

1. Nämnden godkänner föreliggande tillägg som underlag för kommunfullmäktiges genomförandebeslut om uppförande av en fullstor idrottshall inom kvarteret Nätet 2, Skanstull
2. Ärendet överlämnas till kommunfullmäktige för beslut
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

Inger Båvner  
Förvaltningschef

Lennart Andreasson  
Chef för fastighetsavdelningen

### Bakgrund

Idrottsnämnden fattade vid sitt sammanträde den 13 maj 2008 för sin del beslut om genomförande av en ny fullstor idrottshall inom kvarteret Nätet 2 vid Frans Schartau gymnasium på Södermalm. Beslutet innefattade även godkännande av förslag till överlåtelseavtal mellan SISAB och idrottsnämnden avseende den på tomten belägna äldre och uttjänta gymnastikbyggnaden.

Under beredningen av ärendet har stadsledningskontoret efterlyst kompletterande uppgifter och underlag innan ärendet kan redovisas i kommunfullmäktige för be-



slut. Detta ärende är ett komplement till det genomförandebeslut som idrottsnämnden fattade 2008-05-13 innehållande en analys av kostnadsutvecklingen under planeringen av projektet samt en nuvärdeskalkyl.

### **Ärendets beredning**

Detta ärende har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen och administrativa avdelningen.

### **Sammanfattning**

Projektkostnaden enligt den bifogade investeringskalkylen uppgår liksom i tidigare redovisat genomförandebeslut till 70 mnkr i 2008 års prisläge. Den angivna genomförandekalkylen innebär en väsentlig ökning jämfört med den kostnadsberäkning om 44 mnkr som redovisades i det inriktningsbeslut som godkändes av idrottsnämnden 2007-03-12. Justeringen av kostnadsberäkningen kan till stor del hänföras till förvaltningens erfarenheter från andra jämförbara projekt, som den uppförda Hässelbyhallen och den avbrutna upphandlingen av Hjulstahallen.

På grund av dagens finansiella situation och konjunkturen på byggmarknaden kan en upphandling under våren 2009 medföra ett annat prisläge än det som tidigare redovisats i ärendet. Konkurrensen kan komma att bli större och anbuden bli lägre än vad som skulle ha varit fallet om upphandlingen genomförts under våren 2008.

Jämfört med det genomförandebeslut som redovisades i nämnden i maj har tidplanen för projektet förskjutits med sex månader. Byggstarten har beräknats till den 1 september 2009 och hallen beräknas kunna tas i drift den 1 januari 2011.

Nuvärdesberäkning enligt stadens modell samt det genomförandebeslut som redovisades i idrottsnämnden i maj 2008 bifogas.

### **Analys av kostnadsutvecklingen**

År 2000 påbörjade SISAB planeringen av uppförande av en ny idrottshall inom kvarteret Nätet 2 vid Frans Schartau gymnasium på Södermalm. Projektet överfördes till idrottsnämnden efter överenskommelse om att en fullstor hall skulle uppföras invid skolan. Ett program för hallen redovisades i idrottsnämnden den 20 mars 2001, och enligt beslutet fick förvaltningen i uppdrag att av stadsbyggnadskontoret beställa den planändring som genomförandet av projektet krävde.

I det ursprungliga inriktningsbeslutet uppskattades kostnaden till 35 mnkr i 2000 års prisläge. Ungefär samtidigt beslutades om uppförande av den nya Sköndalshallen som också beräknades till cirka 35 mnkr. När Sköndalshallen hade färdigställts



under 2003 uppgick kostnaden endast till 27 mnkr. Mot den bakgrunden ansåg förvaltningen att den uppskattade kostnaden om 35 mnkr för Skanstullshallen då föreföll realistisk med tanke på den mer komplicerade byggnationen.

I det reviderade inriktningsbeslut som godkändes av nämnden den 13 mars 2007 angavs kostnaden till 44 mnkr på basis av ett beräkningsunderlag som hade tagits fram av en anlita beräkningskonsult. Därefter startade projektering och handlingar togs fram. En ny kalkyl gjordes i oktober 2007 och kostnaden för projektet beräknades då till 56 mnkr.

Under 2005-2006 uppfördes den nya Hässelbyhallen, där kostnaden, bl.a. på grund av svåra grundläggningsförhållanden med omfattande sprängning av berg och pålning, uppgick till cirka 57 mnkr. Detta indikerade också ett ökat prisläge, vilket ytterligare förstärktes när upphandling genomfördes under 2007 av en ny hall i Hjulsta, vilket genererade endast ett anbud på cirka 65 mnkr. Förvaltningens bedömning var att markförhållanden och tillgänglighetsproblematiken för detta projekt var av likartad svårighetsgrad som för Skanstullshallen, som också innehåller ytterligare kostnadspåverkande faktorer. I projektet ingår förutom hallen även kostnader om 2-3 mnkr för rivning av befintlig byggnad samt fastighetsbildning, och stor hänsyn måste tas till befintlig grönstruktur m.m. Förvaltningens bedömning var att den totala kostnaden för Skanstullshallen skulle bli något högre än kostnadsbilden för den planerade Hjulstahallen, och mot den bakgrunden justerades projektkostnaden för Skanstullshallen i det genomförandebeslut som redovisades i idrottsnämnden i maj 2008.

Den osäkerhet som idag råder på finansmarknaden och osäkerheten om konjunkturläget på byggmarknaden under våren 2009 är stor. Den försämrade situationen på byggmarknaden och konsekvenserna av detta borde normalt innebära större konkurrens, fler inkomna anbud och lägre anbudspriser. Förvaltningen anser dock att läget är svårbedömt och står därför fast vid den kostnadsberäkning som redovisades i ärendet i idrottsnämnden i maj 2008. Beräknad totalkostnad för projektet, inklusive tidigare nedlagda kostnader, byggherrekostnader samt oförutsedda ändrings- och tilläggskostnader uppgår därför till oförändrade 70 mnkr.

### **Projektets finansiering mm**

Projektet finansieras inom ramen för nämndens investeringsbudget 2009-2011. På grund av den förskjutna tidplanen har byggstarten senarelagts till den 1 september 2009 och hallen beräknas kunna tas i drift vid årsskiftet 2010/2011. Totalt beräknas kostnaden för projektet till 70 mnkr i 2008 års prisnivå. Investeringsutgiften beräknas under byggtiden fördelas med 20 mnkr under 2009, 45 mnkr 2010 och



2,0 mnr 2011. Hittills nedlagda utgifter, inklusive beräknade utgifter 2008, uppgår till cirka 3,0 mnr.

I den nuvärdeskalkyl som bifogas ärendet har hänsyn tagits till uppskattad prisutveckling under byggtiden. Efter indexuppräknning med hänsyn till prisutvecklingen under 2009-2011 uppgår den beräknade totalkostnaden för projektet till 75,8 mnr inklusive hittills upparbetade kostnader. Den totala nettonuvärdesberäkningen enligt stadens modell visar en diskonterad kostnad om 165,9 mnr.

I nuvärdesberäkningen ingår även beräknade driftkostnader och intäkter för hallen. För helt år beräknas driftkostnaden till 2,4 mnr, och intäkter i form av planhyror har beräknats till 0,4 mnr. Vissa driftkostnader för igångsättning beräknas uppstå i slutet av 2010. Kapitalkostnader för projektet har beräknats med 33 års avskrivningstid och intern ränta på 5 %, vilket medför en kapitalkostnad år 1 (2011) om 6,2 mnr.

### **Förvaltningens förslag**

Förvaltningen föreslår med stöd av vad som redovisas i föreliggande tjänsteutlåtande, att idrottsnämnden godkänner ett genomförande av projektet samt överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut och förklarar paragrafen omedelbart justerad.

### Bilagor:

Nuvärdeskalkyl avseende nybyggnad av Skanstullshallen  
Genomförandebeslut IdN 2008-05-13