



Handläggare:
Åke Roxberger, idrottsförvaltningen
Telefon: 508 26 745

Till
Idrottsnämnden 2011-03-15 Nr 5
Fastighetsnämnden 2011-03-15

Andreas Jaeger, fastighetskontoret
Telefon: 508 27 002

Reviderat genomförandebeslut avseende utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora Sköndal. Genomförandebeslut

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden, som en revidering till sitt tidigare beslut den 16 mars 2010, beslutar följande

1. Idrottsnämnden godkänner att investeringsutgiften för de arbeten som ingår i etapp 1 får uppgå till högst 25,0 mnkr, vilket innebär en ökning med 7,8 mnkr i förhållande till tidigare genomförandebeslut.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningens i uppdrag att teckna hyresavtal/arrendeavtal med fastighetskontoret rörande berörd mark och byggnader i Stora Sköndal.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner en ökad investeringsutgift för projektet, i förhållande till tidigare beslut i idrottsnämnden, med 7,8 mnkr till totalt 25 mnkr. Ökningen ska inrymmas i fastighetsnämndens ram för idrottsinvesteringar
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att ta fram förslag till erforderliga avtal med Stiftelsen Stora Sköndal (dels ett arrendeavtal och dels ett hyresavtal för befintliga byggnader). Avtalet ska ersätta ett tidigare tecknat hyresavtal mellan stiftelsen och idrottsförvaltningen.



3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att teckna hyresavtal/arrendeavtal med idrottsförvaltningen rörande berörd mark och byggnader i Stora Sköndal.

Olof Öhman
förvaltningschef
idrottsförvaltningen

Thomas Perslund
t.f. förvaltningschef
fastighetskontoret

Sammanfattning

Idrottsnämnden fattade vid sitt sammanträde 2010-03-16 ett genomförandebeslut om utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora Sköndal. Enligt beslutet som var baserat på idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande godkändes dels inriktningen till ett 25-årigt hyresavtal med Stiftelsen Stora Sköndal och dels redovisade investeringar beräknade till sammanlagt 17,2 mnkr.

Utöver denna investeringsutgift som avsåg arbeten ingående i en etapp 1, skulle förvaltningen återkomma med ett underlag för ett förslag till genomförandebeslut avseende arbeten som skulle ingå i en etapp 2. Dessa arbeten avsågs att utföras under 2012 och 2013 till en beräknad kostnad om högst 15 mnkr.

Kostnaderna för de arbeten som ingår i etappen 1 blir dock betydligt högre än de 17,2 mnkr som ursprungligen beräknades och som låg till grund för det tidigare genomförandebeslutet. Arbetet startade innan alla handlingar var klara. För att badet skulle hinna öppna till sommaren 2011. Olika svårigheter tillstötte och dessutom har en del extraarbeten tillkommit. De största bidragande orsakerna till kostnadsökningen är att mark- och bassängarbeten varit mycket kostnadskrävande och det har inte kunnat förutses innan arbetet startade. Programmet har reviderats under arbetets gång bl. a för att få en bättre tillgänglighetsanpassning vad gäller såväl bassängen, teknikhuset och markplaneringen. För att kunna bygga forcerat under vintern har särskilda skyddsåtgärder vidtagits.

Den kostnadssammanställning som nu föreligger visar att kostnaden för de arbeten som ingår i etapp 1 enligt det ursprungliga genomförandebeslutet (IDN 2010-03-16) kommer att uppgå till ca 25 mnkr.

Idag äger inte fastighetsnämnden de byggnader i vilka investeringarna genomförs. Underhandskontakter har dock tagits med stiftelsen Stora Sköndal angående detta.



Stiftelsen har meddelat att man på ett utskottsmöte nyligen tagit upp frågan och att man är villig att medverka till att staden övertar aktuella byggnader och anläggningsdelar.

I kommande tjänsteutlåtande avser fastighetskontoret att redovisa ett förslag till nya avtal som tecknas mellan fastighetsnämnden (arrendator) och Stiftelsen Stora Sköndal (jordägare). Eventuellt tecknas både ett arrendeavtal där uppförda nybyggnader och anläggningsdelar inom arrendeområdet ägs av fastighetsnämnden samt ett hyresavtal mellan fastighetsnämnden och stiftelsen rörande befintliga byggnader som ska behållas. Anläggningen ska därefter hyras ut till idrottsnämnden som svarar för den verksamhet som bedrivs.

Bakgrund

Utbyggnaden av handikappbadet Stora Sköndal tillkom under 1980-talet genom ett samarbete mellan Stockholms läns landsting, Stiftelsen Stora Sköndal och Stockholms stad genom dess fritidsnämnd. Strandbadet har dock varit ett uppskattat utflyktsmål sedan 1970-talet. Anläggningen är det enda friluftsbadet i Stockholm för personer med funktionsnedsättning.

Staden genom dess idrottsförvaltning svarar för sommarverksamheten mellan mitten av juni och mitten av augusti. I det s.k. Sommarslottet bedrivs dagkolloverksamhet för barn och ungdom 7-20 år. Enligt ett hyresavtal som tecknades mellan idrottsförvaltningen och stiftelsen våren 2010 så hyr förvaltningen anläggningen av stiftelsen och svarar för den dagliga driften och verksamheten.

Anläggningen har varit hårt sliten och i behov av omfattande investeringar bl. a i form av nybyggnationer. Då alla idrottsanläggningar och budgetramen för investeringar i dessa från den 1 januari 2011 överförts till fastighetsnämnden, har det tidigare hyresavtalet spelat ut sin roll. Av detta avtal framgår t ex inte på ett tydligt sätt att staden ska vara ägare av de nya byggnader och anläggningsdelar som staden bekostar och utför. Under pkt 8 i avtalet anges att idrottsförvaltningen ska riva vissa för verksamheten oanvändbara byggnader, rusta upp befintlig omklädningsbyggnad, rusta upp den stora bassängen och efter samråd med stiftelsen uppföra de byggnader som behövs för verksamhetens bedrivande. Ansvars- och ägandeförhållandena behöver därför klaras ut i nya avtal.

För nya byggnader och anläggningsdelar bör ett arrendeavtal tecknas mellan stiftelsen och fastighetsnämnden. Inom arrendeområdet uppför fastighetskontoret de nya byggnader som erfordras. Dessa hyrs sedan ut till idrottsförvaltningen som liksom tidigare bedriver den verksamhet som anges i arrendeavtalet. För befintliga äldre byggnader kommer eventuellt



ett hyresavtal att tecknas mellan fastighetsnämnden och stiftelsen. Fastighetskontoret återkommer under våren i ett separat ärende till fastighetsnämnden med förslag till avtal.

I detta reviderade genomförandebeslut redovisas dels förslag till ny budgetram på högst 25,0 mnkr för de åtgärder som ska inrymmas i etappen 1 för utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora Sköndal och dels ett förslag att uppdra åt fastighetskontoret att ta fram ett förslag till nytt/nya avtal mellan fastighetsnämnden och stiftelsen. Därtill ska även avtal tecknas mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen för att reglera den löpande förvaltningen. Kostnadsökningen på 7,8 mnkr från beslutade 17,2 mnkr inryms i fastighetskontorets budget för idrottsinvesteringar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets fastighetsavdelning och utvecklingsavdelning samt idrottsförvaltningens planeringsstab.

Idrottsförvaltningens analys och förslag

Idrottsförvaltningen kan konstatera att kostnaden för de delar som ingår i vad som i tidigare tjänsteutlåtande redovisades som ingående i etappen 1, blir ca 7,8 mnkr dyrare än de 17,2 mnkr som arbetet då beräknades kosta. Orsakerna till detta redovisas i sammanfattningen ovan. Åtgärderna är nödvändiga för att badet åter ska kunna öppna i sommar och för att gällande myndighetskrav ska uppfyllas. Det gäller inte minst vattenreningen för bassängbadet.

Fastighetskontorets analys och förslag

Idrottsförvaltningen är beställare och beslutar om programinnehållet och fastighetskontoret leder genomförandeprojektet. En förutsättning är dock att fastighetskontoret och idrottsförvaltningen tecknar arrende/hyresavtal som omfattar renovering och nybyggnation och följer överenskommen hyressättningsprincip för idrottslokaler. Grundprincipen är att arrende/hyresavtalet ska vara resultatneutralt för fastighetskontoret.

Fastighetskontoret återkommer även till fastighetsnämnden under våren med ett separat ärende rörande förslag till erforderliga nya avtal.

SLUT