



Handläggare Fastighetskontoret
Åke Söderberg
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 260 09
ake.soderberg@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Fredrik Månsson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 27 640
fredrik.mansson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-04-04
Idrottsnämnden
2017-03-28

Spånga bad- och idrottshall - renovering av badanläggningen

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande ombyggnad av badavdelning i Spånga bad- och idrottshall till en investeringsutgift om cirka 35 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att, ta fram utredningar som underlag för genomförandebeslut till en investeringsutgift om 3 mnkr, att inrymmas inom den totala investeringsutgiften

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för ombyggnad av badavdelning i Spånga bad- och idrottshall till en beräknad sammanlagd utgift om cirka 35,0 mnkr samt en bedömd tillkommande hyra om cirka 1,2 mnkr år 1.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Spånga bad- och idrottshall byggdes 1970 och tillbyggdes 2006 med en ny idrottshall. Under 2006 lades en plastduk i bassängen på grund av läckage. Anläggningen fungerar inte längre tillfyllest bland annat på grund av läckage i plastduken men också på grund av att fukt har uppstått. I den förstudie som genomförts har också asbest identifierats i klinkerfogar. Det har även identifierats brister med VVS-ledningarna, dränering och grundvattennivån. Det finns dessutom brister i tillgänglighet och omklädningsrummen är i mycket dåligt skick. Anläggningen uppfyller inte dagens myndighetskrav. En större renovering behöver därför genomföras i fastigheten till en beräknad kostnad om 35 mnkr. Projektet beräknas vara klart under senare delen av 2018.

Utlåtande

Bakgrund

Spånga bad- och idrottshall används av föreningar och skolor och är alltså inte öppet för allmänheten. I Spångabadet finns en 25-metersbassäng med fyra banor. Anläggningen byggdes 1970 och 2006 byggde idrottsförvaltningen till en ny idrottshall. Under åren har det utförts planerat underhåll. Badanläggningen kompletterades 2006 med två nya ventilationsaggregat. Utöver detta lades en plastduk i bassängen på grund av läckage. Plastduken har tjänat sitt syfte väl, men behöver ersättas då bassängen läcker igen. Omklädningsrummen är också i dåligt skick och det har uppstått problem med dränering och grundvattennivåer.

2016-02-16 gav idrottsförvaltningen i uppdrag åt fastighetskontoret att göra en förstudie för 500 000 kr. En förstudie genomfördes under 2016, då asbest, fukt, kraftiga skador av betong korrosion och läckage konstaterades. Förstudien visade även på brister i tillgänglighet samt på brister i VVS-anläggningen. En större renovering behöver därför genomföras i fastigheten.



Spånga bad- och idrottshall

Mål och syfte

Anläggningen ska uppfylla dagens miljö- och hälsokrav.

Syftet är också att

- Uppfylla dagens myndighetskrav.
- Tillgängligheten ska förbättras.
- En genomgripande renovering av badanläggningen behövs för att verksamheten ska kunna fortgå.

Åtgärder

I följande ordning är åtgärderna planerade:

1. Fortsatt inventering för att dagens myndighetskrav ska uppfyllas. Betongprover genomförs och miljöinventering kommer att ske som underlag för fortsatt projektering.
2. Fokus blir att åtgärda bassängen, då betongen är uttjänt och asbest har upptäckts i bland annat fogar till kakel och klinker.
3. Projekteringen ska resultera i ett förfrågningsunderlag.
4. Efter framtaget förfrågningsunderlag kommer upphandling att ske som en utförandeentreprenad (AB06).
5. VVS ledningar under bassängen kommer att behöva bytas.
6. Plastduken i bassängen kommer att ersättas antingen med ny betongkonstruktion eller med en rostfri plåtbassäng.
7. Renovera omklädningsrum.

Tidplan

Då myndighetskraven inte kan uppfyllas och bassängbotten läcker behöver projektet genomföras så snart som möjligt. Upphandling av projektgrupp kommer att genomföras under våren 2017, under

förutsättning att ett inriktningsbeslut kan tas våren 2017. Efter genomförandebeslut kan upphandling av utförandeentreprenaden ske årsskiftet 2017/2018. Tidplanen samplaneras med idrottsförvaltningen. Utförandet av projektet beräknas ta cirka sex månader och ska vara klart under hösten 2018. För att minimera störning av verksamheten planeras renoveringen utföras mellan april och september 2018.

Organisation

Fastighetskontoret och idrottsförvaltning bildar en projektgrupp av konsulter, entreprenörer och övriga specialister som kommer att ta hänsyn till tidigare erfarenheter från genomförda projekt i badanläggningar m.m. Idrottsförvaltningen sköter verksamheten varför det är betydelsefullt att representanter från idrottsförvaltningen deltar under projektets gång. Avstämning med miljö- och hälsa kommer att ske löpande under projektets gång.

Ekonomi

En tidig uppskattning av projektet beräknas till 35 mnkr och en säkrare kalkyl kommer tas fram när projektering är genomförd.

Förstudie	500 tkr
Projektering	3 mnkr
Genomförande	31,5 mnkr

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Under tiden som ombyggnaden av badanläggningen pågår beräknas driftskostnader och intäkter för idrottsnämnden att minska. Nettoeffekten beräknas bli marginell.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering är genomförd. Utredning av farliga ämnen kommer att genomförs och analyseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barnens perspektiv. Projektet är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn.

Risker

Badet är i behov av renovering och en risk om man väljer att inte åtgärda problemen med anläggningen är att det kan komma att påverka verksamheten negativt med stängning av hela eller delar av

verksamheten som följd. Projektets ekonomi kompliceras av att flera av de stora byggtreprenörerna har tagit koncernbeslut på att inte renovera simanläggningar. Det är viktigt att i ett tidigt skede söka efter andra utförare än de som tidigare har upphandlats för att säkerställa att fler anbud inkommer.

Plan för uppföljning

Genomförandebeslut planeras före årsskiftet 2017/2018.

Lägesrapport kommer att lämnas till nämnderna löpande vid större förändringar i projektet.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl