



Handläggare: Roger Karlsson

Tel: 508 27 917

Stefan Båmstedt

Tel: 508 27 908

Till
idrottsnämnden

Upprustning av Vanadisbadet och byggnation av nytt bad i Norra stationsområdet

Yttrande över remiss
från kommunstyrelsen av motion 2010:15 av Yildiz Kafkas (MP)

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande.

1. Nämnden godkänner redovisningen och överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som sitt yttrande över remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Olof Öhman
T.f. förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

I motionen yrkar Yildiz Kafkas (MP) att kommunfullmäktige beslutar att

1. ge idrottsnämnden i uppdrag att presentera förslag till en renoveringsplan med kostnadsberäkning för Vanadisbadet,

2. ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att i samarbete med exploateringsnämnden planera en ny bad- och idrottsanläggning i Norra stationsområdet,
3. ge de berörda nämnderna i uppdrag att båda planerade förslagen ska utgå ifrån att energieffektiva metoder för uppvärmning och elproduktion används i badets dagliga drift.

Förvaltningen redovisar i ärendet vad som skett med Vanadisbadet sedan den kommunala driften av sommarbadet lades ned i mitten av 1980-talet samt vad som gäller idag. Förvaltningen redovisar även vad som åligger nuvarande hyresgäst beträffande drift, skötsel och underhåll av anläggningen, enligt gällande hyresavtal. Avtalet löper till 2016-12-31. En redovisning görs också av anläggningens tekniska status enligt tidigare gjorda besiktningar (1994 och 1999) och vilka kostnader olika upprustningsalternativ då bedömdes medföra. Beträffande Vanadisbadets framtida användning hänvisas till pågående utredningar och planarbete kring Norra stationsområdet. Sammantaget påverkar allt detta vilket upprustningsbeslut som fattas.

Förvaltningen har valt att koncentrera sitt förslag till yttrande till den första beslutsklämman, som handlar om renovering av den befintliga anläggningen. Vad beträffar motionärens förslag i den tredje beslutsklämman, så tillgodoses detta om de delar som omfattas av upprustning/ombyggnad följer idrottsförvaltningens program för miljöanpassat byggande.

Motionen

I motionen från Yildiz Kafkas anføres i de delar som berör idrottsnämndens ansvarsområde, att ”badets underhåll har missköts genom åren till den grad att kommunen redan 1988 började överlåta driften till olika hyresgäster mot en låg årshyra mot att hyresgästen skulle ansvara för inre underhåll, avhjälpa fel samt övrig skötsel och drift”. Motionären anger att detta skulle vara en tillfällig lösning och att staden under tiden skulle bestämma sig antingen för nedläggning av badet eller ta ställning till en grundlig upprustning så att badet inte skulle förfalla. Motionären yrkar att idrottsnämnden ska få i uppdrag att presentera ett förslag till renoveringsplan med kostnadsberäkning för Vanadisbadet och att stadsbyggnadsnämnden tillsammans med exploateringsnämnden planerar för en ny bad- och idrottsanläggning i Norra stationsområdet. Båda planerade förslagen ska utgå ifrån att energieffektiva metoder för uppvärmning och elproduktion används i badets dagliga drift.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning efter samråd med planeringsavdelningen.

Bakgrund

Bakgrunden till dagens situation är följande. Enligt ett beslut i dåvarande fritidsnämnden i mitten av 1980-talet skulle badet läggas ned. En intressent kontaktade fritidsnämnden och anmälde intresse för att driva badet vidare på egen hand. Ett avtal skrevs enligt vilket hyresgästen skulle svara för huvuddelen av allt underhåll förutom drift och skötsel. Motprestationen från förvaltningens sida var att den hyra som hyresgästen betalade var mycket låg, ursprungligen 25 000 kr per år, men höjdes några år senare i samband med en översyn av entreprenaddrivna verksamheter till 100 000 kr per år. Efter förvaltningens godkännande överlät den ursprungliga hyresgästen 1999 verksamheten till en ny hyresgäst, och då skrevs även hyresavtalet om.

Under 1994 gjordes en teknisk statusbesiktning av Vanadisbadet. Då konstaterades skador på såväl stomme som ytskikt och läckande terrasser som medförde risk för frostsprängning. Det senare har åtgärdats av förvaltningen. I besiktningsrapporten angavs fyra olika åtgärdsalternativ. För 15 mnkr kunde anläggningen repareras till ett driftdugligt skick hos byggdelar och tekniska installationer. Ett renoveringsalternativ för 25 mnkr innebar att anläggningen kunde lyftas upp till en nivå där det gick att garantera dess kondition. Detta innefattade bland annat att under vinterhalvåret hålla anläggningen på en acceptabel förvaltningsnivå vad gäller uppvärmning (ca 12 grader) och ventilation. Eftersom byggnaden var dåligt isolerad behövde detta rättas till för att få en rimlig driftkostnad.

För 75-100 mnkr skulle badet kunna byggas om, vilket innebar att allt utom själva stommen skulle rivas och att man därefter skulle bygga upp ett bad för åretruntbruk. Det fjärde alternativet innebar att staden för 100-150 mnkr skulle kunna få ett äventyrsbad med anslutande restaurang anpassad till den ursprungliga anläggningen. Samtliga kostnader är angivna i 1994 års prisnivå.

Under 1999 gjordes även kompletterande undersökningar med analyser av betongstomme och andra delar som bekräftade vad som tidigare framkommit vad gäller vittring, korrosion av armeringsjärn, sönderfrysning med mera. Det konstaterades att betongen på det 70-åriga badet var hårt anfränt och på vissa svårt angripna ställen var väggjockleken reducerad med närmare 30 procent. Ett reparationsalternativ bedömdes som orealistiskt. Skulle badet behållas föreslogs att man skulle göra en ny konstruktion.

Bad- och utomhusanläggningen är idag i mycket dåligt skick med ett stort behov av omfattande åtgärder för upprustning och ombyggnad. Vissa delar behöver bytas ut snarast för att klara drift och säkerhet, t ex de tekniska installationerna. Någon kostnads kalkyl finns inte framtagen, men med hänvisning till vad som redovisades 1994 kan en kostnadsuppskattning för ett ombyggnadsalternativ beräknas till minst 120-150 mnkr. Det stora kostnadsintervallet beror på att man inte vet hur mycket av befintlig stomme och bärande konstruktioner som kan behållas. Byggs ett helt nytt bad blir kostnaden betydligt högre.

Enligt gällande hyresavtal med nuvarande hyresgäst, som driver ett lågprishotell och som med egna medel har investerat i de anpassningsåtgärder som erfordrats, ligger ansvaret för allt felavhjälpande och planerade yttre och inre underhåll på hyresgästen. Hyresgästen svarar också för all skötsel och drift av anläggningen.

Bassängbadet har inte varit öppet de senaste säsongerna. På försommaren 2010 gav idrottsnämnden förvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheterna om det på ett enkelt sätt gick att åstadkomma en temporär lösning för öppethållande. Två alternativ togs fram. Det ena innebar en glasfiberarmerad paketslösning av bassäng på 10x10x1,2 meter inklusive reningsverk. Kostnaden uppskattades till cirka 5 mnkr inklusive kringarbeten. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som konsulterades, avrådde dock och anförde att kravet på vattenrening med stor sannolikhet inte skulle kunna uppfyllas. Det andra alternativet innebar att en plåtbalja med måtten 10x10x1,2 meter skulle ställas ner i den befintliga bassängen där nytt reningsverk skulle byggas enligt gällande normer. Hela lösningen kan köpas eller hyras. Kostnads mässigt blir detta alternativ betydligt dyrare än det förra. Lösningen bedömdes dock kunna uppfylla miljökraven. Köp av plåtbalja, montering och installation av reningsverk kostnadsberäknades till cirka 9 mnkr. Något beslut om att öppna badet för allmänheten enligt något av dessa alternativ har dock inte fattats.

I verksamhetsplan och budget för 2010 för exploateringsnämnden och idrottsnämnden ingår uppdraget att utreda frågan om ett nytt Vanadisbad kopplad till behoven av rekreation och spontanidrott med anledning av exploateringen av Norra stationsområdet och de boende i centrala staden. Enligt uppdraget ska de båda förvaltningarna återkomma med förslag. Finansiering sker genom exploateringsintäkter från Norra stationsområdet. En extern konsult genomför utredningen som ska återkopplas till respektive nämnd.

Förvaltningens förslag



Förvaltningen vill med stöd av vad som anförs ovan visa att en renovering av det 70-åriga Vanadisbadet innebär mycket stora kostnader. Såväl stomme, ytskikt och tekniska installationer behöver omfattande åtgärder.

Kostnaden för detta blir mycket stora. Nuvarande hyresavtal gäller fram till 2016-12-31, vilket naturligtvis påverkar handlingsutrymmet fram till dess. Om omfattande upprustningsåtgärder behöver utföras på den nuvarande befintliga badanläggningen dessförinnan, förutsätter det en uppgörelse med hyresgästen. Samtidigt pågår ett omfattande planarbete för Norra stationsområdet. Vanadisbadet ingår i detta planarbete och kommer att beröras. I vilken omfattning är i dagsläget svårt att ha en klar uppfattning om.

Det är mot den bakgrunden som alla beslut om en upprustning av den nuvarande anläggningen måste ses. Omfattningen av en sådan upprustning är helt avhängig anläggningens framtida användning enligt den då gällande detaljplanen för området. Idag har hyresgästen ett provisoriskt bygglov för den vandrarhemsverksamhet som bedrivs. Detta eftersom den nuvarande verksamheten strider mot gällande detaljplan. Enligt nu gällande plan är området avsett för idrottsändamål (Y-mark).

Bilaga

Remissen, motion 2010:5 angående upprustning av Vanadisbadet