



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2012-06-01
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 4.2.1-317/2012
DNR 412/340/12

Kontaktperson fastighetskontoret
Ira Lagercrantz
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 27 612
ira.lagercrantz@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2012-06-19
Idrottsnämnden
2012-06-12

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Jan Sägström
Planeringsstaben
Telefon: 508 26 238
jan.sagstrom@stockholm.se

Upprustning av Vanadisbadet

Förslag till inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisad utredning med förslag till upprustning av Vanadisbadet till en beräknad kostnad av 53 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisad utredning med förslag till upprustning av Vanadisbadet till en beräknad kostnad av 53 mnkr.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Idrottsnämnden beslutade i samband med sitt beslut om verksamhetsplan för 2012 och treårsprogram 2012-2014, att avsätta 53 mnkr för en upprustning av Vanadisbadet, för att möjliggöra att badet åter öppnas sommaren 2014. I investeringsplanen finns 1 mnkr avsatt 2012, 12 mnkr 2013 och 40 mnkr 2014.

Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen utrett vilka nödvändiga åtgärder som kan inrymmas inom den beslutade ramen på 53 mnkr för att kunna ta

anläggningen i drift inför sommaren 2014. Frågan om hur behovet av omklädningsrum ska tillgodoses, behöver utredas ytterligare eftersom de ursprungliga rummen är iordningställda för den hotellverksamhet som hyresgästen bedriver. Av hyresavtalet framgår att hotellverksamheten bedrivs året runt och att badet ska hållas öppet under sommarsäsongen, vilket kan tolkas som att hyresgästen också ska tillgoda behovet av omklädningsrum för badgäster.

Väsentliga delar i upprustningen är att utföra nya installationer för vattenrening och undercentral för värmeförsörjning, liksom upprustning av bassängen. De åtgärder som nu föreslås utföras, ska till stor del också kunna ingå i ett eventuellt kommande mer omfattande upprustningsprojekt.

Bakgrund

Vanadisbadet består idag av en stor utomhusbassäng och en igenfylld plaskdamm för barn. De ursprungliga omklädningsrummen, belägna under bassängen som är inbyggd i berget, är sedan början av 2000-talet ombyggda för hotellverksamhet. Hotellet drivs idag enligt ett hyresavtal som sträcker sig till hösten 2016. Sommaren 2007 var sista säsongen då badet hölls igång. Hyresgästen som driver hotellet svarar för all skötsel, drift och underhåll av anläggningen såväl utvändigt som invändigt.

Vanadisbadet ritades i den tidens funkisanda av den kände arkitekten Paul Hedqvist. Badet uppfördes 1938 och drevs som ett bassängbad i stadens regi fram till slutet av 1980-talet, då det stängdes. Efter ett uppehåll under några år, hyrdes badet ut och drevs i privat regi till och med 2007. Sedan 2008 är dock badverksamheten nedlagd. Bland annat på grund av att de tekniska installationerna, främst vattenreningen, och bassängens tekniska status, inte gör det möjligt att upprätthålla någon badverksamhet. Omklädningsrum saknas för närvarande, eftersom omklädningslokalerna av den nuvarande hyresgästen har byggts om för hotellverksamhet (lågprishotell). Årshyran som hyresgästen betalar uppgår till cirka 100 000 kr, vilket motiveras av att staden enligt hyresavtalet inte ska ha några kostnader för anläggningen.

Marken enligt gällande plan (PL 1716) är utlagd som Y-mark, det vill säga avsedd för idrottsändamål. Det innebär att hotellverksamheten bedrivs med ett tillfälligt bygglov. Det kan även nämnas att idrottsförvaltningen för ett par år sedan undersökte möjligheterna att inför sommaren installera ett tillfälligt reningsverk för att kunna öppna bassängbadet. Svårigheterna att klara detta var dock stora och även bassängen skulle då behöva infodras med en plåtbajla eller glasfiberarmerad plast för att klara detta. Tekniska svårigheter, tidsbrist och kostnader gjorde att projektet inte kunde genomföras.

Den utredning som nu gjorts kan betraktas som en förstudie inför kommande inriktnings- och genomförandebeslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden. Eftersom det handlar om en investeringsutgift överstigande 50 mnkr ska ett beslut om genom-

förande också fattas av kommunfullmäktige. Dessutom ska för idrottsförvaltningens del, hyrestillägget godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Kostnaden för upprustningen har beräknats uppgå till ca 53,0 mnkr för såväl invändiga som utvändiga åtgärder. I kostnaden ingår även utredning och projektering. Kostnadsberäkningen baseras på den bedömning som skett av sakkunniga specialister med kompetens från husbyggnad, vattenrening, betongreparationer och installationsteknik. Sakkunnighetssynpunkter har även inhämtats från en arborist.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projektavdelningen och fastighetsavdelningen vid fastighetskontoret i samråd med planeringsstaben vid idrottsförvaltningen.

Förslag till upprustning

Upprustningen syftar till att kunna öppna badet igen redan inför sommaren 2014. I projektet ingår markarbeten, vegetationsarbeten, förstärkning av betongkonstruktioner, förnyade ytskikt, installation av en ny reningsanläggning och abonnentcentral för fjärrvärme. Åtgärderna som föreslås, syftar till att badet ska kunna vara i drift under cirka tio år. Själva arbetet med upprustningen påbörjas 2013 då 12,0 mnkr finns avsatta i investeringsplanen för rivning med mera. Det huvudsakliga arbetet sker sedan under första halvåret 2014 då 40,0 mnkr finns avsatt i investeringsplanen.

Föreslagna mark- och vegetationsarbeten innebär att befintliga vattenrutschkanor rivs i sin helhet. Kanorna är utförda av betong med glasfiberarmerad plast som ytskikt. Hårdgjorda ytor bevaras och snyggas till. Vegetationen ses över vilket innebär såväl gallring som nyplanteringar

Ytskikten i bassängen och plaskdammen förses med nytt material ovanpå den underliggande betongen. Det påförda materialet utgör underlag för ett kombinerat tätskikt och ytskikt. Bassängkonstruktionen ska även tåla en tömning över vinterhalvåret. Utjämningsbassängerna i bottenvåningen repareras och förses med nytt ytskikt som ger en tät yta. Byggnader, räcken och belysningsstolpar målas. Stålkonstruktioner rostskyddas.

Betongkonstruktioner åtgärdas. Stödmuren intill den stora bassängen förstärks med hjälp av nya konstruktioner mellan stödmur och bassäng.

Reningsanläggning och undercentral för fjärrvärme förnyas. Vissa betongreparationer och målningsarbeten utförs i tekniska utrymmen och korridorer inomhus. Samtliga maskinutrymmen får ny ventilation för att minska fuktbelastningen i dessa utrymmen.

Omklädningsrum, duschar och bastu i den befintliga byggnaden är sedan många år ombyggda och ianspråktaga för nuvarande hotellverksamhet. Ytterligare utredning behöver göras för att klargöra om, och i så fall i vilken omfattning, behovet kan tillgodoses i den befintliga byggnaden av nuvarande hyresgäst.

Etableringsytor kommer att behövas för avfallshantering och olika transporter. Eftersom konstruktionerna runt bassängen inte är lämpliga att belasta genom trafikeringsring av tunga fordon, kommer delar av den omgivande parken att behöva tas i anspråk för platskontor, bodar och avfallshantering.

Ekonomi

I ramen för investeringar i idrottsanläggningar finns medel avsatta för upprustning av Vanadisbadet för att åter kunna ta det i drift 2014. Utredning och projektering under 2012 beräknas kosta cirka 1 mnkr. För rivning och påbörjande av själva upprustningsarbetet, reparationer av befintliga delar med mera 2013 finns 12,0 mnkr avsatta. Det huvudsakliga upprustningsarbetet sker under första halvåret 2014 då 40,0 mnkr finns avsatta i investeringsplanen.

Kapitalkostnaden för investeringen räknat på 33 års avskrivning och 3,4 procents internränta uppgår till 3,4 mnkr år 1. Driftkostnaden kommer att öka kraftigt i förhållande till vad som är fallet idag eftersom badet är stängt. Enligt nuvarande avtal med hyresgästen, ska denne svara för drift, skötsel och underhåll av anläggningen på samma sätt som innan badet stängdes efter 2007 års säsong.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens synpunkter

Den utredning som nu genomförs, utifrån tidigare gjorda undersökningar kompletterade med en teknisk statusbedömning gjord under våren, redovisar vad som bedöms kunna ingå i en anslagen budgetram på 53,0 mnkr. De föreslagna åtgärderna syftar till att förlänga livslängden på de åtgärdade delarna.

Nuvarande hyresgäst som driver hotellverksamhet har ett avtal som sträcker sig till hösten 2016. Ett beslut om badets framtid efter 2016 har stor betydelse om staden vill göra en totalupprustning som innefattar återställande av betongkonstruktioner med mera till nyskick. Ett nytt avtal behöver tecknas med den nuvarande hyresgästen med anledning av investeringarna, som föreslås genomföras under gällande avtalsperiod.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd godkänner föreliggande tjänsteutlåtande för upprustning av Vanadisbadet till en kostnad om cirka 53 mnkr.
