Utdrag ur idrottsnämndens protokoll 2010-05-18

§ 67
Upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall - genomförandebeslut.

Dnr: 412 - 267/2010

BESLUT

Idrottsnämnden beslutar följande:

1. **Att i huvudsak bifalla förvaltningens förslag till beslut.**

   - *Nämnden godkänner för egen del redovisat förslag till genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall till en beräknad investeringsutgift om 196,0 mnkr, inklusive 30,7 mnkr för tidigare nedlagda utgifter samt uppställning av en provisorisk ersättningshall på Farsta IP. Kostnaden för projektering om 6,0 mnkr ryms inom fastställd budget.*
   - *Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om genomförande av projektet i enlighet med idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.*
   - *Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om utökad investeringsbudget med totalt 160,0 mnkr under åren 2011-2012 för finansiering av projektet.*
   - *Under förutsättning av beslut enligt ovan, får förvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av projektet och återkomma till nämnden enligt de principer som gäller för tilldelningsbeslut.*

2. **Att därutöver anföra:**

Det är oroande att investeringskostnaderna har blivit betydligt dyrare än vad som budgeterades i inriktningsbeslutet. När gamla anläggningar som Farstabadet genomgår renoveringar påträffas ofta oförutsedda brister som leder till nya kostnader. Därför är det oerhört viktigt att genomföra noggranna kalkyleringar som bygger på grundliga risk- och sårbarhetsanalyser. Stadens resurser är begränsade och högre investeringskostnader i det enskilda objektet tränger undan andra investeringar. Vidare påverkas nämndens driftbudget negativt genom högre kapitalkostnader som minskar utrymmet för nödvändiga satsningar. Förvaltningen måste således arbeta aktivt med budgethållningen för att hålla nere kostnadsutvecklingen.

Det är vidare viktigt att de kommersiella ytorna inte minskas efter ombyggnationen. I enlighet med skrivelsen *"Mer entreprenörskap i våra idrottsanläggningar"* är det vår uppfattning att verka för fler kommersiella aktörer i stadens idrottsanläggningar. Således är det ett minimikrav att de kommersiella ytorna vid ombyggnation inte minskar. Det är i sammanhanget även viktigt att nuvarande hyresgäst ges möjlighet att omförhandla sitt nuvarande avtal med utgångspunkt i de villkor som bör gälla, och de lokaler som finns tillgängliga, efter ombyggnationen. Förvaltningen bör samtidigt undersöka möjligheterna till att bedriva caféverksamhet under själva byggtiden. Det är avslutningsvis viktigt att påpeka att serveringar i stadens friskvårdsanläggningar skall ha en tydlig hälsoprofil.

Ärendet

Idrottsförvaltningen redovisar ett tjänsteutlåtande daterat 2010-03-08. Ärendet bordlades den 16 mars och den 13 april 2010. Idrottsnämnden fattade vid sitt sammanträde den 14 april 2009 ett inriktningsbeslut om upprustning och modernisering av sim- och idrottshallarna i Farsta, Åkeshov, Västertorp och Vällingby. Nämnden begärde att kommunfullmäktige skulle godkänna inriktningen och anslå 500-600 mnkr i budget för åren 2010- 2012. I september 2009 godkände nämnden en kompletterande nuvärdesberäkning som underlag för inriktningsbeslutet.

Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om inriktningen den 15 mars 2010 där idrottsnämnden medges rätt att fortsätta utredningsarbetet för upprustningen. För upprustningen av Farsta sim- och idrottshall fanns sedan tidigare vissa handlingar framtagna. Anläggningen är byggd 1974 och kommer som den första av de ovan nämnda fyra anläggningarna att genomgå en omfattande upprustning och modernisering.

Förvaltningens förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar:

1. Nämnden godkänner för egen del redovisat förslag till genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall till en beräknad investeringsutgift om 196,0 mnkr, inklusive 30,7 mnkr för tidigare nedlagda utgifter samt uppställning av en provisorisk ersättningshall på Farsta IP. Kostnaden för projektering om 6,0 mnkr ryms inom fastställd budget.
2. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om genomförande av projektet i enlighet med idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om utökad investeringsbudget med totalt 160,0 mnkr under åren 2011-2012 för finansiering av projektet.
4. Under förutsättning av beslut enligt ovan, får förvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av projektet och återkomma till nämnden enligt de principer som gäller för tilldelningsbeslut.

Framlagda förslag till beslut

Ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M) och Leif Kroon (KD) yrkar bifall till sitt förslag till beslut. Se under rubriken BESLUT.

Vice ordförande Jari Visshed m.fl. (S), Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställer de framlagda förslagen mot varandra och idrottsnämnden beslutar enligt ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M) och Leif Kroon (KD) förslag till beslut.

Reservation

Vice ordförande Jari Visshed m.fl. (S) Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt förslag till beslut.

Särskilt uttalande

Vice ordförande Jari Visshed m.fl. (S), Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

> Vi noterar med förvåning vid genomläsning av förslaget "Upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall", som bordlades 2010-04-13, att ingenting överhuvudtaget nämns denna gång heller vad beträffar servering och serveringsverksamhet. Det är en självklarhet att de som besöker en så stor sim- och idrottshall måste ha tillgång till en servering. Redan idag finns en etablerad sådan, "Farsta bar", på plats som uttryckt en önskan om att fortsätta sin verksamhet vilket inte beaktats i förslaget och vilkas närvaro, många via e-mail och petitionslistor visat, är uppskattad.

Vid Protokollet

Bo Olsson
Nämndsekreterare

STOCKHOLMS IDROTTSNÄMND **PROTOKOLL NR. 4/2010**
§§ 62 - 75

Tid: **Tisdagen den 18 maj 2010 kl. 17.00 – 17. 20**
Plats: **Stora kollegiesalen, Stadshuset**

Justerat: 2010-05-24

Madeleine Sjöstedt

Bo Olsson
Sekreterare

Jari Visshed

Ledamöter:

Madeleine Sjöstedt (FP)	ordförande
Jari Visshed (S)	vice ordförande
Billy Östh (M)	
Anders Hellström (M)	
Ariane Bucquet (M)	
Frida Johansson Metso (FP)	
Leif Kroon (KD)	
Carin Jahn (S)	
Manlio Palocci (S)	
Mehdi Oguzsoy (V)	
Else Lundin (MP)	

Ersättare:
Daniele Fava (FP)
Björn Begner (M)
Joar Horn (M)
Ulrika Jonasson (M)
Barry Andersson (S)
Malin Romlin (S)
Åsa Hagelstedt (V)
Axel Nekham (MP)

Personalrepresentanter:
Thomas Wiklund (SKTF)

Tjänstemän:
Inger Båvner förvaltningschef, Ingrid Gyllfors avdelningschef, Inga-Lill Hultin avdelningschef, Marina Högland avdelningschef, Åke Roxberger avdelningschef och Bo Olsson nämndsekreterare.

Kultur- och idrottsroteln:
Jonas Uebel, borgarrådssekreterare
Teodor Koistinen, biträdande borgarrådssekreterare

IDROTTSFÖRVALTNINGEN
FASTIGHETSAVDELNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 412/267/10
SID 1 (12)
2010-03-08
IDN 2010-03-16

Nr 13

BORDLAGT

IdN 2010-04-13
Nr 6

IdN 2010-05-18
Nr 6

Handläggare:
Kjell Sjölund
Telefon: 508 26 636
Stefan Båmstedt
Telefon: 508 27 908

Till
idrottsnämnden

Upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall

Förslag till genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Nämnden godkänner för egen del redovisat förslag till genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall till en beräknad investeringsutgift om 196,0 mnkr, inklusive 30,7 mnkr för tidigare nedlagda utgifter samt uppställning av en provisorisk ersättningshall på Farsta IP. Kostnaden för projektering om 6,0 mnkr ryms inom fastställd budget.

2. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om genomförande av projektet i enlighet med idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.

3. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om utökad investeringsbudget med totalt 160,0 mnkr under åren 2011-2012 för finansiering av projektet.

4. Under förutsättning av beslut enligt ovan, får förvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av projektet och återkomma till nämnden enligt de principer som gäller för tilldelningsbeslut.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Farsta sim- och idrottshall byggdes 1974 och tillhör förvaltningens större idrottsanläggningar. Den totala lokalarean brutto (BTA) uppgår till 11 677 kvadratmeter. Byggnaden är sedan 2008 klassad som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt enligt stadsmuseets klassificering (grön klass). Hallen tillhör de anläggningar som utnyttjas mest intensivt och därmed också slits hårt. Projektet, som kan klassas som ett mycket omfattande ROT-projekt, innebär en total upprustning av hela anläggningen som i stort omfattar samtliga delar med tekniska installationer.

Anläggningen kommer att vara stängd under hela entreprenadtiden för att möjliggöra ett rationellt och effektivt genomförande under en begränsad tid. För att skolorna i närområdet ska kunna bedriva sin idrottsundervisning och föreningar utöva sin idrotts- och motionsverksamhet under stängningen, föreslås en lösning med en provisorisk hall. Det föreslås ske genom att flytta någon av de provisoriska hallar som förvaltningen förfogar över till grusplanen på Farsta idrottsplats. Där finns möjligheter till anslutning av såväl fjärrvärme som vatten och avlopp. Vilken lösning som väljs beror på vilket alternativ som är mest ekonomiskt fördelaktigt och även passar tidsmässigt.

Stängningen av anläggningen under byggtiden maj 2011 till och med augusti 2012 får stora konsekvenser för nämndens driftbudget under de aktuella åren, och viss effekt beräknas även under 2010. Driftbudgetkonsekvenserna får beaktas i nämndens budget för 2011-2012.

Förutom omfattande upprustningsarbeten på och i byggnaden sker också omfattande byten av de tekniska installationerna såsom vattenreningsanläggning, ventilationsanläggning, VA-ledningar och elsystem. Dessa har nu till stora delar nått sin tekniska livslängd och behöver därför bytas ut. Belysningen i lilla och stora hallen byts ut. Samtliga ytskikt såsom golv, väggar och tak i byggnaden omfattas också Upprustning av fasader, fönster och dörrar liksom åtgärder för att förbättra anläggningen ur energisynpunkt och tillgänglighetsförbättrande åtgärder för personer med funktionsnedsättning ingår i projektet.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut om genomförande av projektet under våren 2010, beräknas upphandlingsprocessen kunna inledas i juni. Efter utvärdering och tilldelningsbeslut under hösten, beräknas byggstart ske under försommaren 2011. Tidpunkten är också planerad utifrån skolornas behov av lokaler för idrottsundervisning. Då ska även den provisoriska hallen finnas på plats på Farsta idrottsplats.

Med byggstart i maj 2011 och en beräknad entreprenadtid på 16 månader ska den upprustade hallen kunna tas i bruk i september 2012 om inget oförutsett inträffar.

Totalkostnaden för projektet, inklusive tidigare nedlagda utgifter om 30,7 mnkr samt uppförande av en provisorisk ersättningshall under byggtiden, beräknas uppgå till 196,0 mnkr räknat i löpande priser. Den redovisade investeringsutgiften innebär en ökning med ca 50 mnkr jämfört med den översiktliga bedömning som ingick i det underlag för inriktningsbeslut som redovisades i idrottsnämnden i april 2009.

Kostnadsökningen beror bland annat på förslaget att uppföra en tillfällig hall under stängningstiden, kompletterande förändringar som skett i underlagen för systemkalkylen jämfört med tidigare programkalkyl, fördyring på grund av förskjutning av projektet med cirka ett år, ökade åtgärder för att förbättra villkoren för skolans idrottsutövning samt kompletterande åtgärder föranledda av olika myndighetskrav i samband med de omdisponeringar av ytor som föreslås för att få en mer funktionell anläggning. Förvaltningen bedömer trots kostnadsökningen de föreslagna upprustningsåtgärderna som nödvändiga och motiverade för att få en modern, funktionell och attraktiv sim- och idrottshall som uppfyller dagens krav.

För finansiering av den beräknade byggkostnaden om 160,0 mnkr, fördelat med 94,0 mnkr under 2011 och 66,0 mnkr under 2012, begärs motsvarande utökning av förvaltningens investeringsbudget för respektive år.

Bakgrund

Idrottsnämnden fattade vid sitt sammanträde den 14 april 2009 ett inriktningsbeslut om upprustning och modernisering av sim- och idrottshallarna i Farsta, Åkeshov, Västertorp och Vällingby. Nämnden begärde att kommunfullmäktige skulle godkänna inriktningen och anslå 500-600 mnkr i budget för åren 2010-2012. I september 2009 godkände nämnden en kompletterande nuvärdesberäkning som underlag för inriktningsbeslutet.

Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om inriktningen den 15 mars 2010 där idrottsnämnden medges rätt att fortsätta utredningsarbetet för upprustningen. I det beslut i ärendet som kommunstyrelsen fattade den 24 februari, anges att godkända och beräknade investeringsutgifter om cirka 500 mnkr får beaktas i budget 2011 och kommande år.

För upprustningen av Farsta sim- och idrottshall fanns sedan tidigare vissa handlingar framtagna. Projekteringskostnaden för dessa ingår i den redovisade kostna-

den för vad som tidigare nedlagts (30,7 mnkr). I den summan ingår även omläggning av taket samt byggande av nytt fläktrum (24,4 mnkr). Detta har redan utförts som ett separat projekt under 2009 och finansierats inom fastställd budget för idrottsnämnden.

Anläggningen är byggd 1974 och kommer som den första av de ovan nämnda fyra anläggningarna att genomgå en omfattande upprustning och modernisering. En översikt av anläggningens olika delar framgår av *bilaga 2*. Projektet innefattar även en mindre tillbyggnad med aktivitetsytor och förråd. Projektering och framtagande av resterande handlingar som ska ingå i ett förfrågningsunderlag för utförande, påbörjades i december 2009. På basis av de handlingar som hittills har tagits fram har en systemkalkyl upprättats som ligger till grund för kostnadsredovisningen i detta förslag till genomförandebeslut. Detaljprojekteringen är ännu inte helt avslutad, men hittills framtagna handlingar bedöms ändå kunna ligga till grund för projektets beräknade kostnad.

Ärendets beredning

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

Investeringens mål och syfte

Målet med upprustningen av den 35-åriga hallen är att genom nödvändiga investeringsåtgärder väsentligen förlänga anläggningens livslängd. Det gäller inte minst på installationssidan där den tekniska livslängden är uppnådd. Syftet med moderniseringen är att kunna tillgodose dagens krav på tillgänglighet, energieffektivisering och utbud av aktiviteter. Genom att anläggningen av Stockholms stadsmuseum är klassad som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt (grönmarkerad), får byggnaden inte förvanskas. Härvidlag ska gällande regler i plan- och bygglagen följas.

I huvudsak innefattar projektet följande åtgärder:

- Utbyte av anläggningens tekniska installationer och förbättringar av byggnaden ur energisynpunkt
- Modernisering och viss begränsad utökning av lokalytor för friskvårdsaktiviteter
- Installation av ett mindre plaskbad för barn 0-5 år
- Installation av ny belysning i lilla och stora hallen
- Nytt sportgolv i lilla hallen
- Förbättrad funktion genom att tillgodose skolornas önskemål om ökade förrådsytor, arbets-/uppehållsrum samt omklädningsrum för lärare

- Upprustning/utbyte av samtliga ytskikt i golv, väggar och tak
- Upprustning/utbyte av fasader, fönster och dörrar utvändigt
- Förbättrad tillgänglighet genom en ny tillgänglighetsanpassad entré
- Uppförande av anhörigomklädnadsrum i anslutning till simhallen
- Installation av en ny och större hiss för persontransporter
- Utvändiga tillgänglighetsförbättrande åtgärder genom anordning av ramp samt p-platser för personer med funktionsnedsättning i direkt anslutning till entrén

Projektets genomförande och tidsplan

Entreprenaden beräknas kunna starta i maj 2011. Med en beräknad tid för entreprenaden på cirka 16 månader räknar förvaltningen med att den upprustade och moderniserade anläggningen kan tas i drift igen i september 2012.

I december 2009 påbörjades projekteringsarbetet för att ta fram bygg- och installationshandlingar som kommer att utgöra förfrågningsunderlag för den stora upphandling som ska ske. Handlingarna ska vara klara i juni 2010, varefter publicering sker för en s.k. EU-upphandling. För byggentreprenader med ett beräknat anbudspris över gällande tröskelvärde (f.n. cirka 48 mnkr) ska anbudstiden vara minst 52 dagar. Anbudsutvärdering sker under september-oktober varefter ett tilldelningsbeslut beräknas kunna tas i november-december 2010. Entreprenaden startar sedan i maj 2011.

För att minska de problem som uppstår genom att Farsta sim- och idrottshall är stängd under 16 månader föreslår förvaltningen att en provisorisk ersättningshall sätts upp på Farsta idrottsplats. Ett par alternativa lösningar finns och förvaltningen har ännu inte tagit ställning till vilken som är mest fördelaktig. Flyttning och montering av den provisoriska hallen bör utföras under våren 2011 för att kunna tas i drift då Farstahallen stängs. Badande får dock hänvisas till andra simhallar. Syftet med ersättningshallen är i första hand att tillgodose de behov som skolor och föreningar har för sin idrottsundervisning och sitt motionsutövande. Kostnaden för flytten är beräknad till cirka 5 mnkr och ingår i den totala projektkostnaden. Ett flygfoto av hallen och Farsta IP finns som *bilaga 3*.

Projekteringen har nu hunnit så långt att en systemkalkyl har kunnat göras på basis av de framtagna handlingarna. Det innebär att en kvantifiering av all ingående materiel och utrustning samt beräkning av tidsåtgången för projektets genomförande har kunnat göras.

Utifrån de framtagna underlagen kan följande tidsplan redovisas:

- Juni 2010, publicering av förfrågningsunderlag
- September 2010, anbudstidens utgång, inlämning av anbud
- November 2010, upphandlings-/tilldelningsbeslut
- Januari 2011, kontraktsskrivning med upphandlad entreprenör
- Mars-april 2011, uppställning av ersättningshall på Farsta IP
- Maj 2011, entreprenadstart
- September 2012, den upprustade Farsta sim- och idrottshall tas i drift.

Den redovisade tidsplanen förutsätter att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut under våren 2010.

Förvaltningen kommer att överväga vilken entreprenadform som är mest ekonomiskt gynnsam för staden. Förvaltningen svarar för att ta fram de arbetsritningar och övriga handlingar som projektet ska utföras efter, och projekteringen utförs av anlitade konsulter. Från beställarens sida deltar en projektledare i projektet såväl under projekteringsskedet som i entreprenadskedet. I rollen ligger ett samordningsansvar och informationsansvar till förvaltningens styrgrupp som löpande ska hållas informerad om projektets fortskridande. Detta gäller i synnerhet om avvikelser inträffar. Från förvaltningen medverkar vid behov också teknisk personal med olika fackkunskap under entreprenadtiden.

Investeringsutgifter och finansiering

Den totala utgiften för föreslagen upprustning och modernisering av sim- och idrottshallen har beräknats till 196,0 mnkr i löpande priser inklusive tidigare nedlagda utgifter. Priserna är beräknade med ett årligt byggkostnadsindex på 5 procent.

Under åren 2008-2009 utfördes projektering för upprustning av ventilationsanläggningen samt omläggning av taket, inklusive byggande av ett nytt fläktrum, till en kostnad om 30,7 mnkr. Dessa tidigare nedlagda utgifter har inrymts inom nämndens budget, liksom kostnaden för den projektering om 6,0 mnkr som är planerad att genomföras under 2010. Samtliga kostnader ingår i den redovisade totalkostnaden. I kommunfullmäktiges budget för 2011-2013 anges att upprustningen av simhallarna inte har inrymts inom nämndens investeringsbudget under perioden. Det innebär att beslut om finansiering kommer att fattas i samband med att förslag till genomförandebeslut föreläggs kommunfullmäktige.

Beräknade investeringsutgifter om totalt 160,0 mnkr, varav 94,0 mnkr år 2011 och 66,0 mnkr år 2012 får beaktas i budget 2011 och kommande år.

De beräknade investeringsutgifterna fördelas enligt följande:

mnkr	t.o.m. 2009	2010	2011	2012	Summa
Projektering, ombyggnad tak, ventilationsutrymme	30,7	0	0	0	30,7
Projektering upprustning	0	6,0	2,8	0	8,8
Produktion	0	0	85,4	66,2	151,6
Tillfällig hall	0	0	5,3	0	5,3
Totalt	**30,7**	**6,0**	**93,5**	**66,2**	**196,4**

Utgifterna anges i löpande priser och är beräknade med ett årligt byggkostnadsindex på 5 procent. Exklusive tidigare nedlagda utgifter, uppgår den beräknade totalkostnaden till 165,7 mnkr, inklusive beräknad kostnad för en tillfällig hall.

Enligt inriktningsbeslutet uppgick den beräknade kostnaden för upprustning av Farsta sim- och idrottshall till totalt 114,8 mnkr, i löpande priser och exklusive tidigare nedlagda utgifter. Jämfört med inriktningsbeslutet har projektet senarelagts ett år, och den reviderade kostnadsberäkningen medför en fördyring av projektet med cirka 50 mnkr. Det finns flera bidragande orsaker till att projektkostnaden har ökat. När inriktningsbeslutet togs fram var kalkylunderlagen ytterst preliminära, och en erfarenhetsmässig bedömning låg till grund för kostnadsberäkningen. Detta eftersom ett programunderlag bara förelåg för vissa ingående delar i den totala upprustningen och moderniseringen. För övriga delar gjordes en mycket översiktlig kostnadsbedömning. Programmet som har utgjort underlag för den fortsatta projekteringen var klart i slutet av oktober 2009.

I inriktningsärendet angavs också att en kompletterande statusutredning behövde göras. Under projekteringens gång har också diskussioner förts med utbildningsförvaltningen som framfört önskemål om ökade ytor för förråd, arbets- och uppehållsrum samt omklädningsrum för lärare.

Förvaltningen har också i projektet vinnlagt sig om att uppfylla målet att förnya och utveckla verksamheten. Detta har skett i än större grad än vad som ingick i inriktningsärendet. Ett annat mål som tillgodoses i projektet och som uttalats av såväl utbildningsförvaltningen, stadsdelsnämnden som Farsta gymnasium, är att genom projektet bidra till att förstärka idrottsprofilen för Farsta. Ett tredje mål är att utveckla simhallsverksamheten samt sträva efter att uppfylla Söderortsvisionens högt ställda kvalitetsmål.

För att modernisera anläggningens funktioner, och bland annat bidra till att tillgodose skolans önskemål, föreslås i projektet dels en tillbyggnad av förrådsytor på cirka 100 kvm och dels en tillbyggnad om 2x55 kvm som inrymmer delar av omklädningsrum samt delar av nya aktivitetsytor för friskvårdsaktiviteter. Kostnaden för dessa tillbyggnader beräknas till cirka 5-6 mnkr. Kostnaden för de omdisponeringar inom befintliga lokalytor som föreslås för att få en mer funktionell anläggning, bl.a. fler omklädningsrum i anslutning till aktivitetsytorna, kan uppskattas till cirka 2 mnkr. I projektet ingår även cirka 2 mnkr för olika myndighetskrav som brandlarm, utrymningslarm och nödljusanläggning. Sammantaget bedömer förvaltningen att såväl tillbyggnaden som omdisponeringen av befintliga lokalytor är viktiga för hela anläggningens goda funktion.

Till kostnadsökningen kan även hänföras den ökning på cirka 15 mnkr som är skillnaden mellan systemkalkylen och den ursprungliga programkalkylen (145 jämfört med 130 mnkr). Den systemkalkyl som ligger till grund för redovisningen av investeringsutgifterna i projektet har sammanställts av konsultföretaget WSP Management. Själva kalkyleringen av bygg- och konstruktionsarbetena är gjord av konsultföretaget Beräkningskonsult AB. För övriga fackområden (el, vvs, styr och processvatten) har kalkylering skett av respektive fackkonsult.

Förändringar i investeringsutgifter mellan den ursprungliga bedömningen i inriktningsbeslutet och kalkylen i förslaget till genomförandebeslut beror på följande faktorer:

- Tillbyggnad av förråd, personal- och omklädningsrum för att tillgodose önskemål från skolan
- Utbyte av fler fönster än i ursprunglig beräkning visade sig vid kompletterande besiktning behöva ske
- Betongtankar i vattenreningsutrymme rivs och nya gjuts eftersom de vid en noggrannare undersökning visade sig vara i sämre skick vid tidigare syn
- Ökade rivningskostnader p.g.a. förekomst av miljöfarligt avfall
- Behov av komfortkylsystem för att tillgodose kraven på inomhusklimatet (myndighetskrav)
- Ökad omfattning av våtgrupper, spillvattensystem och tappvattensystem
- Utökad kanalisation för luftbehandlingssystemet för att tillgodose ökade krav på inomhusklimatet (myndighetskrav)
- Kostnadsökning för takombyggnad eftersom tidigare antagen lösning visat sig vara otillräcklig.
- Kompletterande projektering för bl.a. vattenrening och ventilation
- Prisuppräkning på grund av förskjutning av projektet med ca 1 år

Av den totala projektkostnaden uppskattas cirka 70 procent utgöra upprustning och ombyggnad av simhallsdelen och resterande 30 procent avse idrottshallsdelen. I simhallsdelen ingår omfattande och kostnadskrävande delar som vattenrening, stor del av ventilationen samt styr- och reglerinstallationerna. Också de byten av fönster som sker, upprustning av fasader, dörrar, portar, klinkergolv med mera, återfinns framför allt i simhallsdelen. Därutöver finns också kostnader för upprustning av gemensamma entréer, korridorer med mera som inte kan särskiljas men som har vägts in i den uppskattade fördelningen.

Om anläggningen inte skulle moderniseras utan om endast reinvestering och upprustning skulle genomföras av de delar vars tekniska livslängd är uppnådd, skulle kostnaden uppskattningsvis kunna minskas med cirka 20 mnkr. Anläggningen skulle då funktionellt vara betydligt sämre, vara mer energikrävande och inte bli så attraktiv som om den föreslagna upprustningen genomförs.

Nuvärde

Nuvärdesberäkning enligt stadens modell bifogas, se *bilaga 1*. Totalt uppgår det negativa nettonuvärdet till 162,0 mnkr, varav investeringsutgiften utgör 155,0 mnkr och beräknade nettodriftkostnader utgör 7,0 mnkr. Det ökade negativa värdet jämfört med beräkningen i inriktningsbeslutet orsakas av den ökade investeringsutgiften.

Driftkostnader

Stängningen av anläggningen under byggtiden maj 2011 till och med augusti 2012 får stora konsekvenser för nämndens driftbudget under de aktuella åren. Enligt förvaltningens bedömning är det inte möjligt att rymma den ökade nettokostnaden inom fastställd budget. Förvaltningen kommer att redovisa behovet av utökad driftbudget de aktuella åren i underlag till budget 2011.

Tabellen nedan visar uppskattad effekt på intäkter och kostnader under stängningsperioden, samt ökade kapitalkostnader med anledning av investeringen år 2013.

	Beräknad effekt, ombyggnad			
mnkr, löpande pris	2010	2011	2012	2013
Farsta sim- och idrottshall				
Minskade intäkter	-1,0	-7,5	-7,7	
Minskade driftkostnader		-4,2	-4,5	
Ökade kapitalkostnader				13,6
Ökad nettokostnad	*1,0*	*3,3*	*3,2*	*13,6*

Den totala intäktsförlusten med anledning av stängningen är svår att beräkna, men intäktsbortfallet beräknas bli omfattande även om en del av besökarna kommer att söka sig till stadens andra simhallar under byggtiden. I verksamhetsplanen för år 2010 uppgår anläggningens intäktsbudget till 10,9 mnkr, och det beräknade bortfallet under 2011 och 2012 uppgår till cirka 70 procent av den normala helårsbudgeten.

Intäktsbortfallet avser främst försäljning av tränings-/årskort men även bortfall av intäkter för simskola, planhyror med mera. Då en stor del av intäkterna utgörs av årskortsförsäljning bedömer förvaltningen att intäkterna även kommer att påverkas före och efter stängningen. Förvaltningen kommer aktivt att arbeta för att i möjligaste mån motverka effekterna. När anläggningen öppnar igen hösten 2012 kan de utökade ytorna för gruppträning etc. ge förutsättningar för ökade intäkter.

Kostnaderna kommer att minska när anläggningen är stängd. Vissa kostnader som timlöner, städkostnader, inhyrning av personal med mera beräknas upphöra helt, men även kostnaderna för energi, fast personal och övriga kostnader beräknas minska kraftigt, men kommer inte att upphöra helt. Kostnadsminskningen motsvarar ca 60 % av den totala kostnaden om anläggningen haft normalt öppethållande under perioden 1 maj 2011 t.o.m. 31 augusti 2012. Kostnadsminskningen om totalt 8,7 mnkr fördelar sig över två budgetår.

Kostnader för drift av den tillfälliga hallen beräknas motsvara den kostnad förvaltningen har idag. Eventuella något ökade driftkostnader beroende på vilken alternativ lösning som förvaltningen tar ställning till, beräknas kunna täckas genom intäkter från planhyror och bedöms bara påverka budgeten marginellt.

Kapitalkostnaden, beräknad med en avskrivningstid på 33 år och 4 procents intern ränta, beräknas uppgå till 13,6 mnkr år 2013. Kapitalkostnaderna, som därefter minskar i takt med gjorda avskrivningar, får beaktas i budgeten från och med år 2013.

Miljökonsekvenser

Förvaltningens målsättning är att minimera de miljökonsekvenser som följer av åtgärderna. Projektering, rivning och byggande ska utföras enligt de krav som anges i förvaltningens program för miljöanpassat byggande. I projektet ingår också att göra anläggningen mer energieffektiv.

Tillgänglighet

Förvaltningen har redan under programskedet samrått med representanter från idrottsnämndens handikappråd kring tillgänglighetsaspekterna. En tillgänglighetskonsult har fortlöpande granskat projekteringshandlingarna. Ytterligare kontakt kommer att tas med handikapprådets representanter under det fortsatta detaljhandlingsarbetet innan bygghandlingarna fastställs.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inriktningsbeslutet avseende upprustning och modernisering av de fyra sim- och idrottshallarna där Farsta ingår, förutsätts fastställas vid kommunfullmäktiges sammanträde den 15 mars 2010. Den tidsplan som anges i ärendet förutsätter att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut för projektet före sommaren. Om beslutet fattas först under hösten finns stor risk för att hela projektet måste förskjutas ett halvt eller ett år. För verksamheten är en byggstart i anslutning till sommaruppehållet att föredra.

De investeringsutgifter som redovisas i detta ärende är baserade på den systemkalkyl som nyligen upprättats. All detaljprojektering är ännu inte klar men förvaltningen bedömer ändå att de hittills framtagna handlingarna är tillräckliga för att kunna ligga till grund för den beräknade kostnaden. Detaljprojekteringen kommer att fortsätta under hela våren varefter en avstämning sker.

I en tidigare entreprenad har också skett en omläggning av taket på anläggningen. För närvarande pågår diskussioner med såväl den ansvarige konstruktören som entreprenören. Takentreprenaden slutbesiktigades hösten 2009. Diskussionen gäller påtalade brister och fel som noterades i samband med besiktningen samt de problem som visat sig under vintern. Förvaltningen utgår från att de frågor som diskussionen gäller är lösta, innan upprustnings- och moderniseringsentreprenaden startar. Om problem kvarstår kan detta komma att påverka den fortsatta processen.

Eftersom projektet är ett omfattande och komplext ROT-projekt kan valet av upphandlingsform och även marknadsläget påverka antalet anbud och därmed även ge effekt på anbudspriserna.

Förvaltningens förslag

Idrottsförvaltningen redovisar i föreliggande förslag till genomförandebeslut den totalomfattande upprustning och modernisering som föreslås för Farsta sim- och idrottshall. Förvaltningen redogör också för projektets totalkostnad i löpande priser till dess arbetet ska vara klart hösten 2012.

Kostnaden som inkluderar vad som tidigare nedlagts i hallen samt uppförande av en provisorisk ersättningshall under byggtiden, innebär en större prisökning i förhållande till vad som angavs i det inriktningsärende som redovisades för idrottsnämnden i april 2009. Orsakerna till detta anges på sid 7 och 8 ovan.

Mot bakgrund av vad som redovisas i detta ärende föreslår förvaltningen att idrottsnämnden för sin del godkänner förslaget och överlämnar det till kommunfullmäktige med begäran om ett genomförandebeslut.

Bilagor

Bilaga 1 Nuvärdeskalkyl enligt stadens modell
Bilaga 2 Översiktsplan med anläggningens olika husdelar
Bilaga 3 Flygfoto över Farsta sim- och idrottshall

Nuvärdeskalkyl - Upprustning Farsta sim- och idrottshall

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr År	tom 2009
Utgifter*	
Investeringsutgift 1	0,0
Investeringsutgift 2	0,0
Investeringsutgift 3	-30,7
Delsumma investeringsutgifter	-30,7
Driftkostnader idrottsnämnden	
Underhållskostnader idrottsnämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-30,7
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
Delsumma investeringsinkomster	0,0
Försäljningsinkomster	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	0,0
Nettokassaflöde	-30,7

Investeringskalkyl												
Mnkr År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 & senare	Total
Utgifter*												
Investeringsutgift 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift 3	-6,0	-93,5	-66,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-165,6
Delsumma investeringsutgifter	-6,0	-93,5	-66,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-165,6
Driftkostnader idrottsnämnden	0,0	4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		8,7
Underhållskostnader idrottsnämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader	0,0	4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7
Summa negativa kassaflöden*	-6,0	-89,3	-61,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-156,9
Inkomster**												
Investeringsinkomster kvartersmark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Övriga inkomster/intäkter	-1,0	-7,5	-7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		-16,2
Delsumma övriga inkomster/intäkter	-1,0	-7,5	-7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,2
Summa positiva kassaflöden**	-1,0	-7,5	-7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,2
Nettokassaflöde exklusive restvärden	-7,0	-96,8	-69,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		-173,2
Restvärden***												
Driftkostnader idrottsnämnden										0,0		0,0
Underhållskostnader idrottsnämnden										0,0		0,0
Investeringsutgift 2										0,0		0,0
Investeringsutgift 3										0,0		0,0
Övriga intäkter										0,0		0,0
Summa restvärden										0,0		0,0
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	-7,0	-96,8	-69,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		-173,2
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr	-162											

Resultatanalys												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan IdN ***												
Löpande intäkter	-1,0	-7,5	-7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-7,6	-7,4	-7,1	-6,9	-6,7	-6,4	-6,2	max -5,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-5,9	-5,9	-5,9	-5,9	-5,9	-5,9	-5,9	max -5,9	år 2013
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	-1,0	-7,5	-7,7	-13,6	-13,3	-13,1	-12,8	-12,6	-12,4	-12,1		
Resultatpåverkan IdN ***												
Driftkostnader idrottsnämnden	0,0	4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader idrottsnämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Kalkylen upprättad av:

Ingrid Widegren, idrottsförv

Kalkylen granskad av

(ekonomichef eller motsvarande):

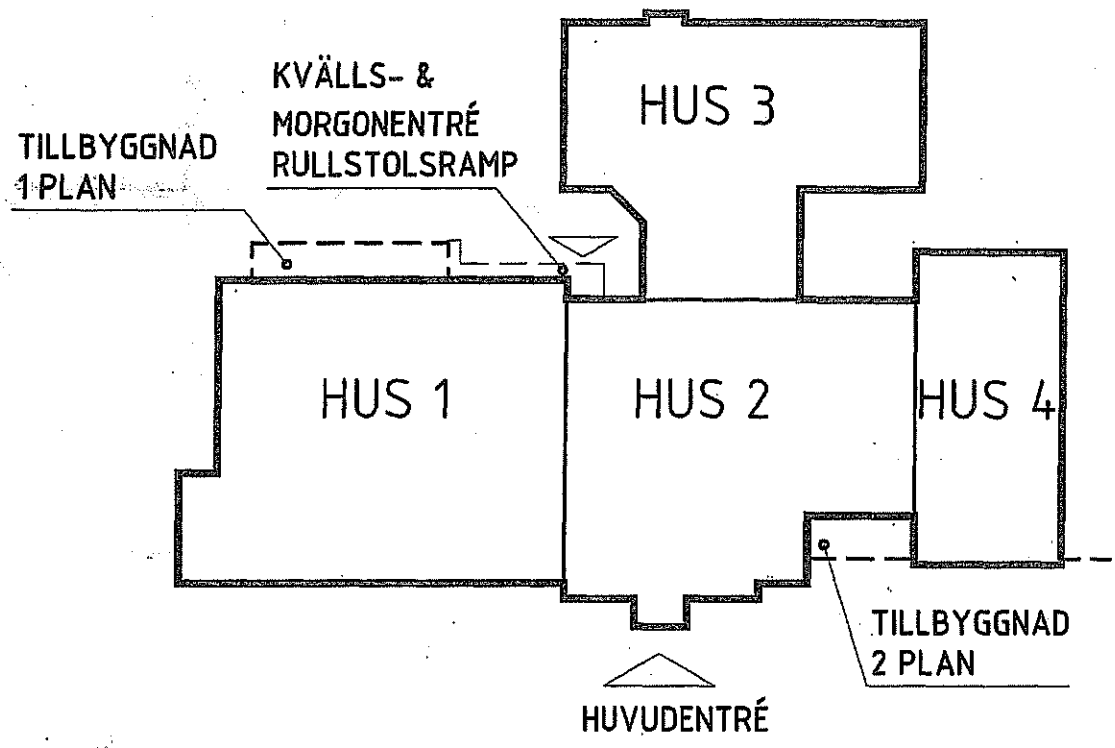
*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

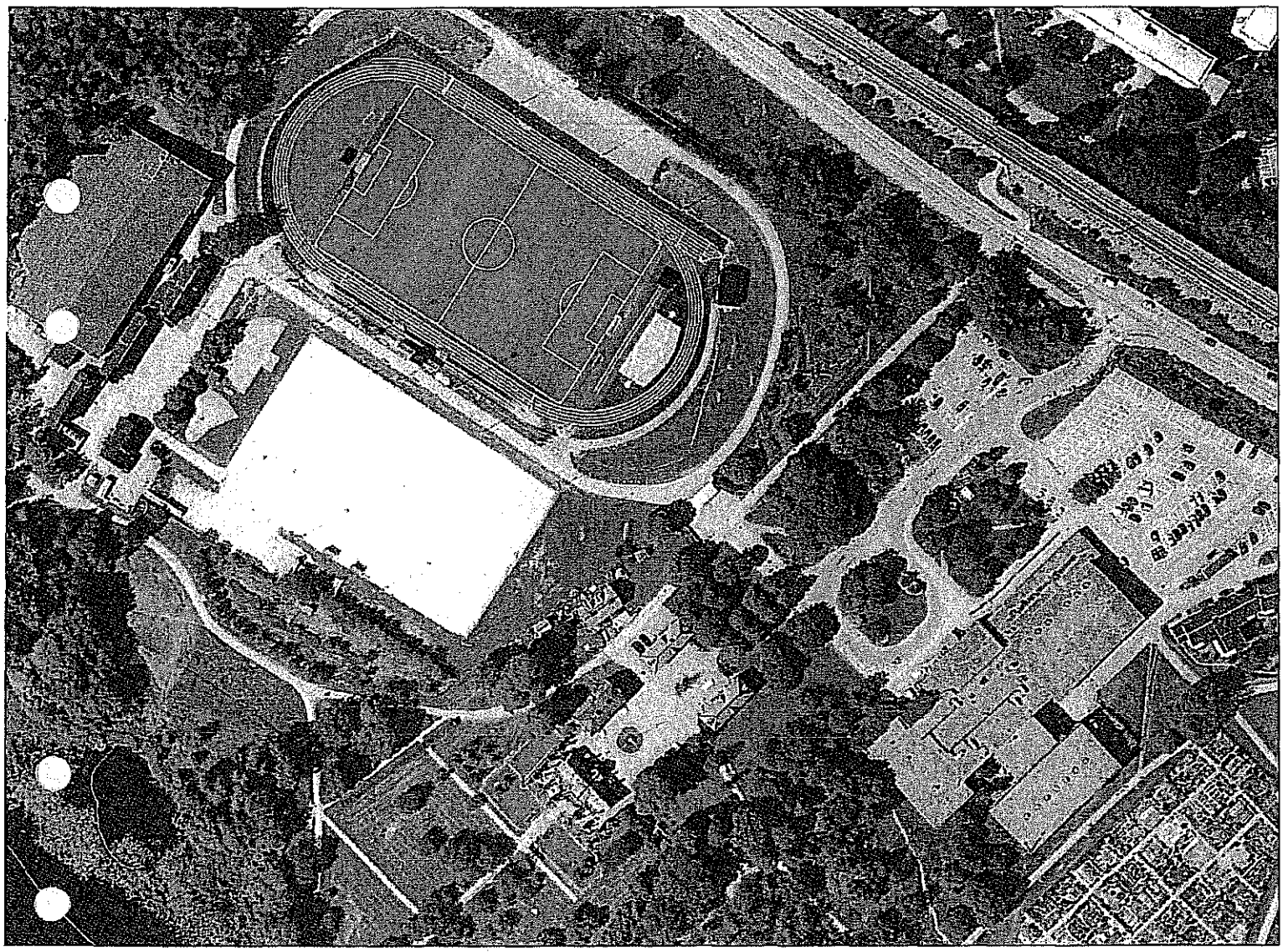
***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Bilaga 1

FARSTA SIM- OCH IDROTTSHALL ÖVERSIKT



HUS	PLAN 1	PLAN 2	PLAN 3
1	SKJUTBANA, TEKNIK	IDROTTSHALL, PERSONAL, KONFERENS, FÖRENINGSKÖK	IDROTTSHALL ÖVRE DEL
2	SKJUTBANA, TEKNIK, FÖRRÅD	ENTRÉHALL, RECEPTION, GYM, OMKLÄDNING	AEROBICS, SPINNING, OMKLÄDNING
3	JUDO, MOTION, BORDTENNIS, OMKLÄDNING, TEKNIK	TEKNIK	SIMHALL, BARNBAD UNDERVISNINGSSIMHALL,
4	SAKNAS	GYMNASTIKHALL	GYMNASTIKHALL ÖVRE DEL



Flygfotografi som visar Farsta IP uppe till vänster med den ljusa grusplanen på vilken en provisorisk hall kan uppföras under tiden som Farsta sim- och idrottshall (i nedre högra hörnet) hålls stängd