



Kontaktperson fastighetskontoret

Jan Lind

Projektavdelningen

Telefon: 08-508 269 51

jan.lind@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden

2013-02-05

## Upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall

### Slutrapport

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisad slutrapport över genomförd upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall.

Juan Copovi-Mena

Förvaltningschef

Jenny Rydåker

Avdelningschef

### Sammanfattning

Efter att Farsta sim- och idrottshall i sin helhet varit stängd sedan sommaren 2011 kunde anläggningen öppna igen i september 2012 efter en omfattande upprustning. Totalt uppgår kostnaden för de arbeten som utförts i själva hallen till 212,0 mnkr. Till detta ska inom projektet läggas ytterligare 20,0 mnkr för den sporthall som har uppförts på intilliggande Farsta IP. Denna sporthall i form av en dubbelhall för inomhusbollsport (handboll, basket, innebandy), gymnastik och skolidrott på totalt 3 528 kvm, har dels fungerat som idrottshall under stängningstiden och kommer också att användas som sporthall i ytterligare ett antal år enligt det tidsbegränsade bygglov (10 år) som erhållits. Totalkostnaden för det samlade projektet uppgår inklusive sporthallen till 232,0 mnkr.

I ett förslag till reviderat genomförandebeslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden i januari 2011, kostnadsberäknades projektet till 207,0 mnkr. Eftersom kostnadsökningen understeg 15 % dock minst 20 mnkr, skedde ingen kompletterande redovisning i kommunfullmäktige. Att projektet sedan fördyrats ytterligare, beror bland annat på den



tillkommande nybyggda sporthallen. Ursprungligen avsågs att flytta en befintlig hall till betydligt lägre kostnad. Den upprustade sim- och idrottshallen togs i drift i oktober 2012.

## Utlåtande

### Bakgrund

I budgeten 2009 uppmanades idrottsnämnden i samband med ärendet Stimulans för Stockholm, att ge förslag på investeringar som kunde tidigareläggas. Flera av stadens badanläggningar är gamla (flertalet från början av 1970-talet) och slitna samt i behov av omfattande upprustnings- och moderniseringsåtgärder. I ett underlag för inriktningsbeslut, föreslog därför idrottsförvaltningen i april 2009 att en upprustning borde ske av Farsta-, Åkeshov-, Västertorp- och Vällingby sim- och idrottshallar. Enligt förslaget som godkändes av idrottsnämnden, begärdes att den uppskattade kostnaden på 500-600 mnkr för bedömda åtgärder, skulle beaktas i kommunfullmäktiges budget för 2010 och kommande år. Av de fyra anläggningarna, föreslogs att man skulle börja med Farsta sim- och idrottshall.

Efter behandling i idrottsnämnden, överlämnades ärendet för beslut till kommunfullmäktige. Beslutet i februari 2010 blev att beräknade investeringsutgifter om ca 500 mnkr för upprustning och modernisering av de fyra anläggningarna fick beaktas i budget 2011 och kommande år. I beslutet ingick även att idrottsnämnden under våren 2010 skulle utarbeta ett preciserat underlag för utformning av och kostnader för Nälstabadet samt tillbyggnad av Åkeshovs simhall.

I samband med att idrottsanläggningarna överfördes från idrottsnämnden till fastighetsnämnden, överfördes även investeringsbudgeten och de pågående investeringsprojekten. Idrottsförvaltningen redovisade i mars 2010 för idrottsnämnden ett förslag till genomförandebeslut för upprustning av Farsta sim- och idrottshall, som var den av de fyra som ansågs mest angelägen att börja rusta upp. Kostnaden på drygt 196 mnkr godkändes av nämnden och ärendet överlämnades för beslut till kommunfullmäktige.

Då projektet överfördes till fastighetskontoret i januari 2011 hade anbudsinfordran redan skett och kontoret kunde konstatera att den anslagna budgetramen på 196 mnkr inte skulle räcka. Endast ett anbud hade inkommit men detta ansågs rimligt mot bakgrund av vad som ingick i entreprenaden. Varken fastighetskontoret eller idrottsförvaltningen bedömde det vara meningsfullt att avbryta upphandlingen för att något halvår senare gå ut med en ny förfrågan.

Kostnaden för projektet bedömdes uppgå till 215,0 mnkr men man ansåg att vissa ändringar var möjliga vilket gjorde att kostnaden kunde hållas ner till 207 mnkr. Det var också den summa som strax därefter redovisades i underlaget för ett reviderat genomförandebeslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden. Eftersom kostnadsökningen understeg 15 % dock minst 20 mnkr, skedde ingen kompletterande redovisning i kommunfullmäktige.



Bilden visar interiör från simhallsdelen

Det visade sig att trots de planerade ändringarna för att hålla nere kostnaden till 207 mnkr, tillkom kostnader för nödvändiga åtgärder på totalt 25 mnkr, vilket innebar en slutkostnad på 232 mnkr enligt nedan:

- Ökade kostnader för utförande av ny provisorisk sporthall på Farsta IP, + 8 mnkr
- Tillkommande kostnader för ombyggnad och anpassning av befintligt tak, + 5 mnkr
- Tillkommande projektering och produktionskostnad av tillagningskök som ersättning för ett enklare serveringskök, + 5 mnkr
- Tillkommande kostnader för delar som ursprungligen skulle bevaras men som visat sig vara i betydligt sämre skick och därför måste ersättas med nytt, + 5 mnkr
- Tillkommande asbestsanering som visat sig i dolda konstruktioner, + 2 mnkr

**Kostnadsökning utöver tidigare reviderat genomförandebeslut, + 25,0 mnkr**

Farsta sim och- idrottshall som byggdes 1974 har en totalyta brutto på drygt 11 500 kvm. Anläggningen som varit mycket flitigt använd, var mycket sliten innan upprustningen genomfördes. Upprustningsprojektet kan beskrivas som ett typiskt ROT-projekt (reparation, ombyggnad och tillbyggnad) med undantag av det sistnämnda. Någon utökning av den totala ytan har inte skett. Däremot uppfördes den tidigare nämnda tillfälliga sporthallen på Farsta IP.

Förutom upprustningsarbeten på och i byggnaden, har också skett omfattande byten av de tekniska installationerna såsom vattenreningsutrustning, ventilationsanläggning, va-ledningar och elsystem. Flertalet installationer hade inför upprustningen nått sin tekniska livslängd och behövde bytas ut. Belysningen i lilla och stora hallen är bytt. Olika åtgärder har genomförts på ytskikt golv, väggar och tak. Upprustning av fasader, fönster och dörrar liksom åtgärder för att förbättra anläggningen ur miljö- och energisynpunkt, har också ingått i entreprenaden. Detsamma gäller åtgärder för att förbättra anläggningen för personer med funktionsnedsättning.



Interiörbild från en av hallarna i anläggningen

Ursprungligen räknade idrottsförvaltningen med att flytta en befintlig idrottshall till Farsta IP för att tjäna som en ersättningshall under den tid upprustningen av Farsta sim och idrottshall pågick. Det handla bland annat om att tillhanda ett alternativ för skolidrotten under höstterminen 2011 och vårterminen 2012. Två alternativa hallar diskuterades men det som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kom överens om, var att uppföra en helt ny dubbelhall på Farsta IP och därmed bidra till att tillgodose det stora behovet som finns i staden av idrottshallar.



Interiör från ett upprustat duschrum i anläggningen

### **Ekonomi**

Idrottsförvaltningen hyr sim- och idrottshallen och den nya sporthallen av fastighetskontoret. Investeringen ligger till grund för den tilläggshyra som debiteras. För 2013 uppgår hyran för sim- och idrottshallen till 1 476 kr/kvm och år eller sammanlagt 14,6 mnkr. Hyran för sporthallen ingår som en tilläggshyra i den hyra som debiteras för Farsta IP med 6,6 mnkr varav tillägget för sporthallen ingår med 3,0 mnkr.



### **Fastighetskontorets förslag**

Fastighetskontoret har på uppdrag av idrottsförvaltningen genomfört en upprustning och modernisering för totalt 232 mnkr inklusive tidigare nedlagda kostnader i projektet som redovisas i denna slutrapport. Projektet påbörjades med utredning och programarbete på idrottsförvaltningen. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner rapporten.

SLUT