



2013-08-23

Kontaktperson fastighetskontoret

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

Till
Fastighetsnämnden 2013-08-27

Upprustning av Vanadisbadet Förslag till genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till upprustning av Vanadisbadets bassängdelar med tillhörande teknik- och omklädningsutrymmen inför sommarsäsongen 2014, till en sammanlagd investeringsutgift om högst 53,0 mnkr.
2. Ärendet överlämnas till kommunfullmäktige för beslut.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

I enlighet med tidigare fattat inriktnings- och utredningsbeslut, har nu ett underlag för genomförandebeslut tagits fram för utförande av de åtgärder som fordras för att åter öppna Vanadisbadet inför sommarsäsongen 2014. Åtgärderna innebär att bassängen förses med ett nytt tätskikt i form av en platsgjuten låda, att nya teknikutrymmen utförs under markplanet utmed bassängens nordöstra långsida, att nya duschar och omklädningsutrymmen iordningsställs samt att en ny entrébyggnad utförs i områdets östra samt att en del upprustningsåtgärder av den omgivande marken runt bassängen och vid entrén till badet genomförs. Detta ska om inget helt oförutsett inträffar, rymmas inom den avsatta budgetramen om sammanlagt 53,0 mnkr som finns för 2013 och 2014.



Bakgrund

I ett gemensamt ärende till fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2012, godkändes en utredning med förslag att Vanadisbadet skulle rustas upp till en beräknad kostnad om 53,0 mnkr inklusive kostnader för utredning och projektering. Badet skulle därigenom åter kunna tas i drift inför sommarsäsongen 2014, efter att ha varit stängt sedan fem år tillbaka. Medel för de föreslagna åtgärderna, finns avsatta i fastighetskontorets investeringsbudget för 2013 och 2014. Huvuddelen av kostnaden (40,0 mnkr) avser de arbeten som utförs under våren 2014.

I en konsultrapport som togs fram under hösten 2012, redovisas vad som skulle behöva åtgärdas för att återställa det 75-åriga badet (byggt 1938), till ursprungligt skick. Det handlar då om betydligt större investeringar än vad som inryms i det nu aktuella projektet. Budgeterade 53,0 mnkr, avser de åtgärder som behöver göras för att kunna starta badverksamheten igen. Det vill säga förutom själva bassängåtgärderna, iordningställande av den tekniska utrustningen för bland annat vattenrening och elförsörjning samt tillskapa nya omklädningsutrymmen. Dessutom behöver en del markarbeten utföras, bland annat för att förbättra tillgängligheten för besökare och underlätta leveranser till badet.

Badet som varit stängt sedan fem år tillbaka, har sedan 1988 drivits i enskild, privat regi. Innan dess, drevs verksamheten av staden i idrottsförvaltningens egen regi. Anledningen till stängningen för fem år sedan, var stora brister i de tekniska installationerna, till exempel vattenreningen som inte uppfyllde ställda krav. Många delar har nått sin tekniska livslängd och behöver ersättas. Åtgärdandet av dessa brister och ersättande av utjänta delar, ingår i det nu aktuella projektet.

Fastighetskontoret svarar för genomförandet av upprustningen medan huvudmannskapet för själva driften av badet, åvilar idrottsförvaltningen. Om idrottsförvaltningen sedan träffar en tilläggsöverenskommelse med den hyresgäst som idag driver hotellverksamhet i de ombyggda tidigare befintliga omklädningslokalerna, är något som inte tas upp i detta projektbeslutsärende.

Den framtida användningen av hela Vanadisbadsområdet, är ännu inte utredd och klarlagd. Hyresavtalet med nuvarande hyresgäst som driver hotellverksamheten, löper till och med 2016, det vill säga i ytterligare drygt tre år. Hotellverksamheten bedrivs med ett

tidsbegränsat bygglov som, efter en av hyresgästen begärd förlängning, löper ut den 30 augusti 2015. Det ursprungligen 2002 sökta tidsbegränsade bygglovet, skulle löpt ut den 31 december 2012.

Vanadisbadet är belägen på mark som enligt gällande plan är betecknad som Y-mark, det vill säga mark avsedd för idrottsändamål. Därför kan endast tidsbegränsade bygglov beviljas för verksamhet som strider mot planen. Eftersom staden numera strikt tillämpar bestämmelsen i Plan och bygglagen (PBL), att ett tidsbegränsat bygglov inte kan gälla längre än 10 år, har fastighetskontoret nyligen lämnat in en ansökan till stadsbyggnadskontoret om ändring av detaljplanen. Detta för att i första hand möjliggöra att den nuvarande verksamheten kan fortsätta avtalstiden ut det vill säga till och med december 2016.

Mål och syfte

Efter upprustningen ska bassängbadet åter tas i drift inför sommarsäsongen 2014 och då ska de krav från bland annat myndigheter som idag ställs, vara uppfyllda. Det gäller inte minst kravet på en bra vattenreningskapacitet. Bassängen rustas upp genom att den förses med en invändig platsgjuten lådkonstruktion. Ett mål är också att en stor del av de åtgärder som nu genomförs, ska kunna ingå i en eventuellt framtida upprustning av hela området.

Åtgärder

Bassängen förses med en invändig platsgjuten låda. En yta utmed bassängens nordöstra långsida schaktas ut och där anläggs nya teknikutrymmen. Omklädningsutrymmen med duschar och WC anordnas i markplanet. En ny entrébyggnad utförs i områdets östra del. Där utförs också en mindre förrådsbyggnad för förvaring av driftkemikalier samt för hantering av sopor lätt åtkomlig för transportfordon. En del markåtgärder ingår också i projektet, till exempel anordnande av cykelparkering, angöring för färdtjänstfordon, vändplan för sopbil och övriga transportfordon.

Tidplan

Ett förfrågningsunderlag för upphandling av föreslagna arbeten färdigställs under hösten 2013. Så mycket som möjligt av de markarbeten som ingår, påbörjas efter upphandling under hösten. Huvuddelen av nybyggnadsåtgärderna utförs under våren 2014.



Det gäller till exempel de tekniska installationerna. Efter godkänd slutbesiktning tas badet i drift i juni 2014.

Organisation

Projektet genomförs enligt den process för investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om. Det innebär att fastighetskontorets projektledare leder genomförandet och att idrottsförvaltningen medverkar. Alla eventuella avvikelser från genomförandebeslutet gällande ekonomi, tidsförskjutning eller annat av betydelse, rapporteras omgående av utföraren till beställaren. Ekonomiska omfördelningsbehov av betydelse inom investeringsramen hanteras av styrgruppen för investeringar inför tertiärrapporterna.

Ekonomi

I investeringsprogrammet för 2013 finns 10 mnkr avsatt för utredning, projektering och påbörjat utförande. I fastighetsnämndens gällande förslag till flerårsprogram finns 40,0 mnkr upptaget för fortsatt genomförande under 2014. Enligt upprättad kalkyl kommer den totala kostnaden för projektet, om inget oförutsett inträffar, att hålla sig inom den budget om 53,0 mnkr som finns avsatt. Om tilldelningsbeslut fattas sent under 2013, kan också själva starten av entreprenadarbetet försenas och därmed påverka kostnadsfördelningen över tiden.

Det genomförda projektet kommer att generera en hyreshöjning för idrottsförvaltningen med cirka 3,8 mnkr enligt gällande självkostnadsprincip. Höjningen består huvudsakligen av kapitalkostnader. Åtgärderna som genomförs hänförs till den badverksamhet som ska bedrivas, det vill säga idrottsverksamhet, vilket inte strider mot gällande plan. Det innebär att de tekniska åtgärderna skrivs av på 20 år och byggåtgärderna på 33 år. Cirka 70 procent av investeringen utgörs av kostnader för nya tekniska installationer medan resten är byggåtgärder. Internräntan uppgår till 2,85 procent, vilket medför en kapitalkostnad år 1 på totalt 3,8 mnkr. Driftkostnaden i övrigt för idrottsförvaltningen bedöms bli oförändrad, beroende på att enligt gällande hyresavtal med hyresgästen som driver hotellverksamheten, ska denne också själv svara för driften av badet.

Samråd

Samråd sker löpande mellan beställare (idrottsförvaltningen) och utförare (fastighetskontoret) enligt överenskommen gränsdragningslista för genomförande av investeringar i idrottsanlägg-

ningar. Beställaren deltar i processen genom utsedd person. Gentemot konsulter och entreprenörer, är det fastighetskontoret som är beställare.

Risker

Projektet genomförs i samförstånd med den hyresgäst som driver hotellverksamheten och som av staden hyr hela anläggningen. Det fordras således hyresgästens medgivande. Eftersom berörda parter har kommit överens om hur arbetet ska utföras, bör det här inte föreligga någon risk för hinder. Den ekonomiska risken i projektet kan slutligen bedömas först då anbud inkommit och tilldelningsbeslut vunnit laga kraft. Projektet ryms enligt upprättad kalkyl, inom den avsatta budgeten. Eftersom kostnaden för projektet beräknas uppgå till över 50,0 mnkr, ska ett genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Om ett sådant beslut fattas under senare delen av hösten, kan detta påverka tidpunkten för byggstart, vilket kan ses som en viss risk. Om inget oförutsett inträffar, ska dock badet vara i drift enligt plan inför sommaren 2014.

Plan för uppföljning

Innan ett genomförandebeslut är fattat och resultatet av en genomförd upphandling är känd, finns inte så mycket att rapportera. Om inget oförutsett inträffar, sker en avstämning i samband med bokslut och verksamhetsberättelse för 2013.

För projekt över 50 mnkr redovisas normalt en slutrapport efter färdigställande och drifttagning. Av den ska framgå eventuella avvikelser mellan vad som ursprungligen planerades och beslutades och slutliga resultatet.

Förvaltningens förslag

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner den redovisade upprustningen av Vanadisbadet för högst 53,0 mnkr. Ärendet överlämnas efter fastighetsnämndens godkännande, till kommunfullmäktige för beslut om genomförande.

SLUT