

Jan Lind
08-508 269 51
jan.lind@stockholm.se

Åkeshovs simhall - Utredning avseende ny- eller ombyggnad

Sammanfattning

Fastighetskontoret i Stockholms Stad har utrett fyra olika alternativ för Åkeshovs simhall där såväl totalrenovering som delvis renovering liksom nybyggnad ingår, samt nybyggnad på annan plats i två alternativ. Denna utredning ska ligga till grund för ett ställningstagande om vilket alternativ som är ekonomiskt mest fördelaktigt att gå vidare med.

Alternativ 0, som innebär upprustning av befintlig simhall, bedöms kosta 273 miljoner kronor. Kostnaden baseras på en genomarbetad programhandling. Driftskostnaden för detta alternativ bedöms till 9,6 miljoner kronor, vilket är lägre än för dagens anläggning. Tillgänglighetsanpassning av idrottsdelen tillkommer med 38 miljoner kronor.

Alternativ 1, som innebär att den gamla anläggningen rivs och ersätts med en ny anläggning på samma plats, bedöms kosta 291 miljoner kronor. Simhallen går att göra mer yteffektiv än för alternativ 0. Simhallen måste dock anpassas till gällande detaljplan och till andra förutsättningar vilket begränsar möjligheterna jämfört med alternativet att bygga på annan plats. Driftskostnaden bedöms till 9,6 miljoner kronor, vilket är lägre än för dagens anläggning. Tillgänglighetsanpassning av idrottsdelen måste göras för 38 miljoner kronor.

Alternativ 2 och 3, som innebär att ett nollalternativ alternativt en utökad anläggning på annan plats, har kostnadsbedömts till 236 respektive 373 miljoner kronor. Driftskostnaden avseende bedöms till 11,15 respektive 14,5 miljoner kronor vilket blir en följd av att de personella resurserna ökar då drott och simhall

hamnar på olika platser. Tillgänglighetsanpassning av idrottsdelen måste göras för 38 miljoner kronor i både alternativ 2 och 3. I kostnadsbedömningen ingår rivning av befintlig simhall. Vid dessa alternativ tillkommer aspekten hur den befintliga anläggningen ska hanteras om man väljer att inte riva den. Kostnader för ny infrastruktur kan också tillkomma i form av vägar, bussförbindelser och parkeringsmöjligheter.

Om simhallsdelen rivs, i enlighet med alternativ 1, 2 och 3 kommer bowling, gym och spinning att behöva flytta till annan plats. En helt ny simhall på annan plats går att bygga mer yteffektivt då man inte påverkas av den befintliga idrottsdelen eller andra förutsättningar som begränsar möjligheterna.

Vid en ombyggnation beräknas byggnationen kunna starta hösten 2014 och simhallen beräknas kunna öppna igen under våren 2016. Vid nybyggnation på annan plats riskerar projektet att senareläggas med 2-5 år om det kommer att innebära en detaljplaneändring. Med tanke på simhallens dåliga tekniska status är det önskvärt att snabbt påbörja upprustningen för att undvika temporära underhållsinsatser.

Att behålla simhallen med idrottsdelen ihop på nuvarande fastighet ger driftsfördelar, då de personella resurserna går att samutnyttja för simhall och idrottsdelen. Underhållsmässigt bedöms alla fyra alternativen vara likvärdiga jämfört med varandra, och billigare än dagens anläggning.

Utifrån dessa aspekter dra Fastighetskontoret slutsatsen att det generellt är mer ekonomiskt försvarbart att genomföra en modernisering av befintlig anläggning enligt alternativ 0 jämfört med att ersätta den med en ny på samma eller ny plats. Kostnaden att bygga en helt ny anläggning är högre per kvadratmeter än kostnaden för upprustning och modernisering av befintliga.

Bakgrund

Åkeshovs simhall är en av fyra äldre simhallar runt Stockholm som Idrottsförvaltningen besiktigat under 2008 och 2009. Syftet har varit att göra kostnadsbedömningar för nödvändiga upprustningar och moderniseringar och att sedan genomföra dessa under de närmaste åren. De övriga simhallarna är Farsta,

Vällingby och Västertorp. Simhallar utsätts generellt för ett mycket hårt slitage. Den fuktiga och kemiskt aggressiva miljön leder med tiden till rostangrepp på stålkonstruktioner och även på tekniska installationer som vattenrening, ventilation och elsystem. Den tekniska livslängden för en simhall varierar därför mellan 20 och 60 år. God ventilation, fungerande vattenrening och fullgoda tätskikt är förutsättningar för att en simhall ska kunna fungera.

Åkeshovs simhall har ett stort potentiellt upptagningsområde. Anläggningen har en halv miljon besökare per år och minst hälften av dessa besöker simhallen. Simhallen ritades av arkitekten Åke E. Lindqvist och stod färdig 1959. Den byggdes till med idrottshall 1961 och under senare år har gymnastikhall, gym och en ny entrédel med reception tillkommit. År 2005 gjordes en integrering av simhall och idrottshall med ny reception samt ny gym yta och viss tillgänglighetsanpassning. Källarvåningen under badhusets omklädningsrum innehåller bowlinghall. Den kuperade terrängen tillåter bowlingen att ha egen entré i fasad. De äldsta fasaderna är utförda med stor inlevelse i en tidstypisk vänlig modernism.

Åkeshovs Simhall är idag en av de anläggningar, vid sidan av Eriksdalsbadet, som har störst tryck från simföreningar. Anläggningen hade år 2010 ca 500 000 besökare, varav hälften i simhallsdelen (allmänhet skola och föreningar). I detta är inte bowlinghallens besök medräknade, ej heller besöken till rehabiliteringsverksamheten som är inhyrd i idrottshallsdelen. Simhallen består idag av en 25-m bassäng med 6 banor med ett djup på 0,9-1,5 m djup på grunda delen och 4 m djup på djupa delen. Hoppstorn på 3 och 5 meter samt en svikt på 1 m.

Simhallen förser ett mycket stort upptagningsområde av motions- och idrottsintresserade medborgare i Västerort med möjlighet till sim, bad och motionsmöjligheter. Det pågår även stor verksamhet i simundervisning. Idrottsdelen består av en liten idrottshall med läktare för ca 900 personer och matchplan för basket, gymnastikhall för redskapsgymnastik (AG och trupp), bowlinghall (uthyrd), gym med träningsmaskiner, fäktsal samt verksamhetslokaler för aerobics m.m., servering (uthyrd) samt idrottsskadeklinik (privat entreprenör).

Åkeshovs simhall ligger på en fastighet som är grönmärkt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det innebär att bebyggelsen betraktas som särskilt värdefull utifrån

historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

De fyra alternativen

De fyra alternativen innebär att anläggningarna blir fullt jämförbara avseende teknisk standard, installationer och ytskikt. Anläggningarna uppnår samma livslängd men får olika driftskostnader beroende på att man i alternativen att bygga på annan plats förlorar samordningsvinter mellan de olika verksamheterna.

Idrottsförvaltningen har bedömt att det finns samordningsfördelar att behålla anläggningen intakt på befintlig fastighet, enligt alternativ 0 och 1, då man kan driva anläggningarna parallellt och spara in på personella resurser. Man anser även att det för allmänheten finns fördelar att kunna utnyttja både sim- och idrottsanläggningarna vid ett och samma tillfälle.

Åkeshovs sim- och idrottshall budgeterade intäkter 2012 för försäljning av årskort, engångsbiljetter och rabattkort med mera uppgår till 8,4 miljoner kronor. Det är osäkert hur dessa skulle påverkas om simhall och gym/gruppträning förläggs till separata anläggningar. Idag ingår bad i samtliga träningskort och detta upplevs säkerligen som en fördel av många kunder.

Eventuellt skulle taxorna för träningskortet behöva justeras, vilket också skulle kunna påverka intäkterna. Om ny simhall byggs på annan plats kommer man också att få ta ställning till hur man skall förfara med den befintliga anläggningen.

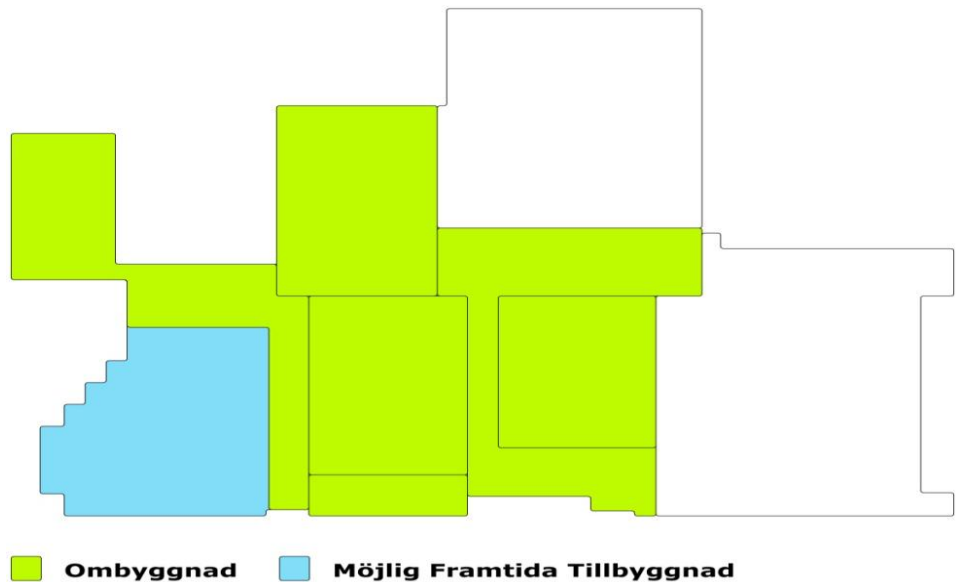
Alternativ 0. Nollalternativ upprustning och utbyggnad av befintlig anläggning

Idrottsförvaltningen tog år 2009 fram ett åtgärdsförslag ”Åkeshovs sim- och idrottshall, Åtgärdsrekommendationer 2009” i vilken det utförligt beskrivs vilka upprustningar som anses nödvändiga att genomföra för att möjliggöra en fortsatt drift av anläggningen.

Förslaget innebär att undervisningsbassängen rivs då den är tekniskt uttjänt och kostnadsmässigt inte motiverbart att

bevara. 25-metersbassängen, som är hårt sliten men har en karaktärsfull betongkonstruktion, ska bevaras samt att själva bassängen rivs för att sedan byggas upp på nytt. I detta förslag innebär att hopptornet tas bort för att öka säkerheten för badande och bassängen görs grundare i energi spar syfte.

Omklädningsdelen är något bättre bevarad men behöver byggas om för att skapa ett bättre rörelsemönster och tillgänglighet samt en bättre fördelning av omklädnings- och duschtytor mellan herrar och damer. De ramper som idag tar upp nivåskillnaderna är direkt olämpliga i våta utrymmen. Kommunikationerna i anläggningen är problematiska överlag.



ALTERNATIV 0

Anläggningen dimensioneras för ca 300 000 besökare/år, med en entré som ska klara 500 000 besökare/år för både simhall och idrott.

Upprustning och tillbyggnad av den befintliga simhallen omfattar 8 200 m² BTA. Kostnaderna enligt nollalternativet är och fördelas på om- och tillbyggnad på 273 miljoner kronor och 38 miljoner för tillgänglighetsanpassningen av idrottssidan. Därutöver tillkommer tillgänglighetsanpassning av bowling med 10 Mkr i detta alternativ.

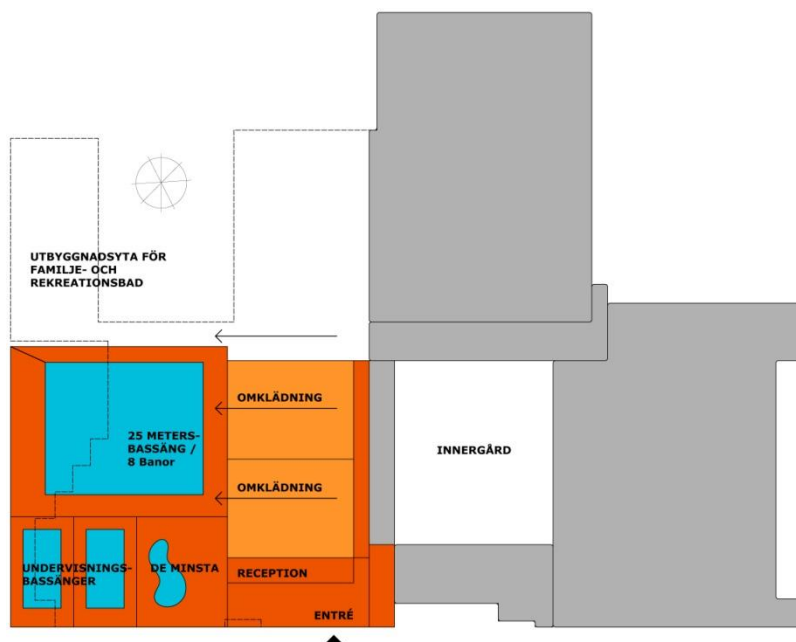
De beräknade driftskostnaderna för detta alternativ bedöms till 9,6 miljoner kronor. I driftskostnaderna ingår inte energi-,

fastighetsdrift och fastighetsunderhåll. Kostnaderna grundar sig på en kostnadsbedömning av Idrottsförvaltningen.

Alternativ 1 Nollalternativ nybyggnation på samma ställe

Förslaget innebär att befintligt badhus med omklädning, simhall, bowling och gym rivs. Ett nytt badhus uppförs på platsen. Anläggningen innehåller 25-metersbassäng, två undervisningsbassänger och en grund bassäng för de allra minsta. Gården lämnas orörd. Tomtytan i nordväst är möjlig att använda för en eventuell framtida tillbyggnad. I detta utförande försvinner bowlingen och gym.

Från en samlande entré kan man välja att gå till caféet, omklädningen eller till de befintliga idrotts- och gymnastikhallarna. Från caféet har man utsikt mot bassängen för de allra minsta. Ytor ovanför omklädning kan utnyttjas och t.ex. disponeras för ett gym. Ytor ovanför undervisningsbassänger utnyttjas till fläktrum. Källarvåning utnyttjas för vattenrening.



ALTERNATIV 1

Anläggningen dimensioneras för ca 300 000 besökare/år, med en entré som ska klara 500 000 besökare/år för både simhall

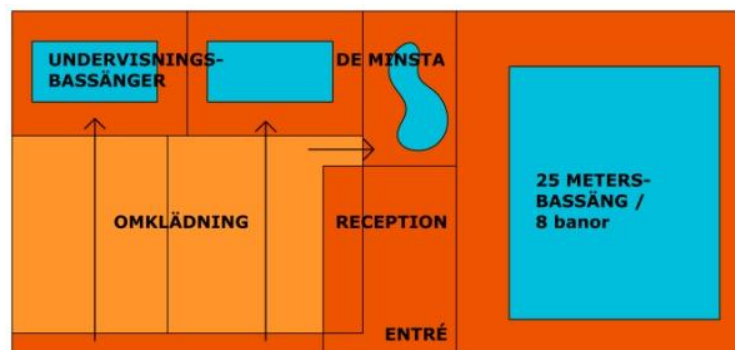
och idrott. Omklädningsrummets yta motsvarar dubbla omklädningsdelen i det nyligen uppförda badhuset i Tyresö.

Total bruttoarea är ca 7 200 m² BTA.

Kostnaderna för detta alternativ är beräknade till totalt 329 miljoner kronor, varav 38 miljoner för tillgänglighetsanpassningen av idrottssidan samt 25 miljoner kronor för rivning av befintlig simhall. De beräknade driftskostnaderna för detta alternativ bedöms till 9,6 miljoner kronor. Driftskostnaderna grundar sig på en kostnadsbedömning av Idrottsförvaltningen. I driftskostnaderna ingår inte energi-, fastighetsdrift och fastighetsunderhåll. Dessa bedöms bli mindre än idag, och lika med alternativ 0, då nya installationer sätts in i anläggningen.

Alternativ 2. Nollalternativ funktion på annan plats

Detta alternativ innebär att ett helt nytt badhus uppförs på en helt annan plats. Anläggningen innehåller 25-metersbassäng, två undervisningsbassänger och en grund bassäng för de allra minsta. Ytorna är baserade på det nyligen uppförda badhuset i Tyresö med modifieringen att omklädningsens areal utökats till det dubbla. En centralt belägen reception med café har fina inblickar mot Bassängrummen. Ett övre våningsplan har möjlighet att inhysa gym ovanför omklädningsrummen.



ALTERNATIV 2

Anläggningen dimensioneras för ca 300 000 besökare/år.

Total bruttoarea uppgår till 5 700 m² BTA.

Kostnaderna enligt detta alternativ är bedömda till 274 miljoner kronor, varav 38 miljoner ingår för tillgänglighetsanpassningen av idrottssidan samt 25 miljoner kronor för rivning av befintlig simhall. En förutsättning har varit att anläggningen kan placeras på en fastighet som kan bebyggas utan extraordinära kostnader för t ex grundläggning.

De beräknade driftskostnaderna för detta alternativ bedöms till 11,15 miljoner kronor. Ökningen jämfört med alternativ 0 är på grund av att samordningsvinsterna med att ha all verksamhet på ett ställe försvinner, vilket främst påverkar personalkostnaderna men även kostnader för larm, kassa, inventarier med mera där dubbla uppsättningar krävs om det är två separata anläggningar. Driftskostnaderna grundar sig på en kostnadsbedömning av idrottsförvaltningen.

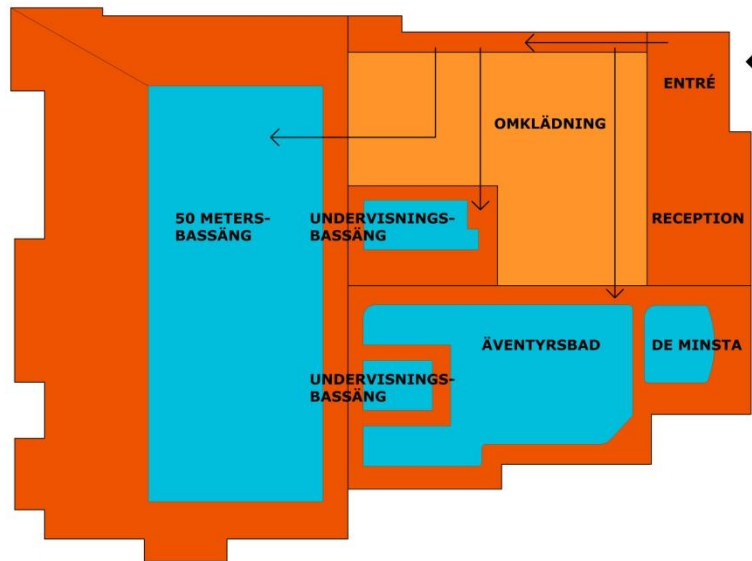
I driftskostnaderna ingår inte energi-, fastighetsdrift och fastighetsunderhåll. Dessa bedöms bli mindre eftersom nya installationer sätts in i anläggningen. Ingen hänsyn är heller tagen till en eventuell behov av utbyggd infrastruktur och utbyggda kommunikationer till anläggningen.

Alternativ 3. Utökad funktion/kapacitet med nybyggnation på annan plats

Detta alternativ innebär att en betydligt utökad anläggning uppförs på en helt annan plats. Alternativet är baserat på det planerade nya badhuset för Eskilstuna. Omklädningsdelen motsvarar som jämförelse knappt tre gånger omklädningen i Tyresöbadet. Anläggningen innehåller 51-metersbassäng som möjlig att dela i två 25-metersbassänger, läktare med 800 sittplatser, två undervisningsbassänger samt familje- och rekreationsbad. Från entréhall med reception och café blickar man in mot det generösa bassänglandskapet. Stora disponibla ytor på källarplanet kan utnyttjas för t.ex. ett gym.

Anläggningen dimensioneras för ca 300 000 besökare/år.

Total bruttoarea uppgår till 9 400 m² BTA.



ALTERNATIV 3

Kostnaderna enligt detta alternativ är bedömda till ca 411 miljoner kronor, varav 38 miljoner ingår för tillgänglighetsanpassningen av idrottssidan samt 25 miljoner kronor för rivning av befintlig simhall. En förutsättning är att anläggningen kan placeras på en fastighet som kan bebyggas utan extraordinära kostnader för t ex grundläggning. De beräknade driftskostnaderna för detta alternativ bedöms till 14,5 miljoner kronor. Ökningen jämfört med alternativ 0 och 1 är på grund av att samordningsvinsterna med att ha all verksamhet på ett ställe försvinner.

I driftskostnaderna ingår inte energi-, fastighetsdrift och fastighetsunderhåll. Dessa bedöms bli mindre eftersom nya installationer sätts in i anläggningen. Ingen hänsyn är heller tagen till ett eventuellt behov av utbyggd infrastruktur och utbyggda kommunikationer till anläggningen.

Bilaga 1

Alt	Yta simhall BTA	Rivning befintlig simhall	Kostnad inkl. rivning	Kr/m2	Tillgänglighetsanp. idrott	Totalt inkl. tillgänglighetsanpassning av idrott
0	8 200 m2	0 Mkr	273 Mkr*	33'/m2	38 Mkr	311 Mkr
1	7 200 m2**	25 Mkr	291 Mkr	37'/m2	38 Mkr	329 Mkr
2	5 700 m2 ***	25 Mkr	236 Mkr	37'/m2	38 Mkr	274 Mkr
3	9 400 m2	25 Mkr	373 Mkr	37'/m2	38 Mkr	411 Mkr

* Tillgänglighetsanpassning av bowling 10 Mkr tillkommer vid alternativ 0.

** Bowling, gym och spinning utgår varför alternativ 1 blir mindre än alt.0.

*** Alternativ 2 som är helt nytt kan byggas mer yteffektivt än alternativ 1.

Kostnaderna per kvadratmeter har räknats upp för att täcka indexutvecklingen efter det att jämförelseobjekten färdigställts. För alternativ 2 och 3 har antagits normala grundläggningsförhållanden då det inte finns förslag på byggbara tomter.

Alt	Kapacitet (besök/år)	Ytskikt och teknik	Livs- längd	Drift* (från Idf)	Underhåll
0	300' (500' inkl idrott)	Nya	20 år	9,6 Mkr (samma som idag)	Minskar jämfört med idag. Lika med övriga alternativ.
1	300' (500' inkl idrott)	Nya	20 år	9,6 Mkr (samma som idag)	Minskar jämfört med idag. Lika med övriga alternativ.
2	300'	Nya	20 år	11,15 Mkr	Minskar jämfört med idag. Lika med övriga alternativ.
3	300''	Nya	20 år	14,500 Mkr**	Minskar jämfört med idag. Lika med övriga alternativ.

* Avser personella resurser samt teknisk drift

** Alternativ 2 uppräknat med 30 %

Jämförelse med andra nybyggda simhallar

Ort	Yta	Kostnad	Kostnad/m2
Vilunda (klart 2010)	6 000 m2	195 Mkr	ca 35'/m2 (dagens prisläge)
Eskilstuna (klart 2013)	10 000 m2	320 Mkr	ca 32'/m2
Tyresö (klart 2013)	5 000 m2	165 Mkr	ca 33'/m2
Sundbyberg (pågår)	4 000 m2	140 Mkr	ca 36'/m2