

Utlåtande 2013: RVIII+RIII (Dnr 302-1326/2013)

Upprustning av Vanadisbadet Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Upprustning av Vanadisbadet i enlighet med fastighetsnämndens förslag till en utgift om 53,0 mnkr, godkänns. Utgiften ska rymmas inom fastighetsnämndens budget för idrottsinvesteringar 2013 och 2014.

Föredragande borgarråden Madeleine Sjöstedt och Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Vanadisbadet har varit stängt i fem år och för att åter kunna ta badet i bruk krävs en upprustning. I ett gemensamt ärende till fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2012, godkändes en utredning med förslaget att Vanadisbadet skulle rustas upp till en beräknad utgift om 53,0 mnkr inklusive utgifter för utredning och projektering.

Åtgärderna innebär att bassängen förses med ett nytt tätskikt i form av en platsgjuten låda, att nya teknikutrymmen uppförs under markplanet utmed bassängens nordöstra långsida, att nya duschar och omklädningsutrymmen iordningsställs samt att en ny entrébyggnad uppförs i områdets östra del samt att en del upprustningsåtgärder av den omgivande marken runt bassängen och vid entrén till badet genomförs.

Då investeringen överstiger 50 mnkr krävs enligt stadens investeringsregler att kommunfullmäktige godkänner investeringsutgiften.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförande av upprustningen i enlighet med fastighetsnämndens förslag till en utgift om 53,0 mnkr. Stadsledningskontoret förordar att hyresavtalet med nuvarande hyresgäst snarast överförs från idrottsnämnden till fastighetsnämnden och att fastighetsnämnden beaktar vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Eventuella justeringar av idrottsnämnden och fastighetsnämndens budget får beaktas i samband med ärendet Avstämning av mål och budget 2014.

Våra synpunkter

På Vanadisbadet har stockholmare kunnat simma utomhus i 70 år fram till dess att staden var nödgad att stänga badet, då hyresgästen misskött underhållet så till den milda grad att det fanns risk för badgästernas säkerhet. Omklädningsrum saknas för närvarande, eftersom omklädningslokalerna av den nuvarande hyresgästen har byggts om för hotellverksamhet.

Sedan beslutet att stänga badet har olika alternativ studerats och prövats. Tanken var att ett nytt bad skulle kunna byggas och finansieras som en del av exploateringen av Norra stationsområdet - nuvarande Hagastaden. Då detta visade sig vara omöjligt på grund av uteblivna exploateringsvinster från projektet så har den tanken övergetts för att nu landa i ett förslag där badet rustas- och fräschas upp i en gestaltning i stil med hur badet såg ut på 30-talet. Dessutom kommer det att bli ett nytt tillgänglighetsanpassat dusch- och omklädningsrum.

Det är angeläget att stockholmarna åter ska kunna nyttja ett utav stadens äldsta och vackraste utomhusbad. Vi föreslår därför att upprustningen av Vanadisbadet genomförs i enlighet med fastighetsnämndens förslag och hänvisar i övrigt till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Upprustning av Vanadisbadet i enlighet med fastighetsnämndens förslag till en utgift om 53,0 mnkr, godkänns. Utgiften ska rymmas inom fastighetsnämndens budget för idrottsinvesteringar 2013 och 2014.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius och Madeleine Sjöstedt

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Vanadisbadet har varit stängt i fem år och för att åter kunna ta badet i bruk krävs en upprustning. I ett gemensamt ärende till fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2012, godkändes en utredning med förslaget att Vanadisbadet skulle rustas upp till en beräknad utgift om 53,0 mnkr inklusive utgifter för utredning och projektering.

Åtgärderna innebär att bassängen förses med ett nytt tätskikt i form av en plattsjuten låda, att nya teknikutrymmen uppförs under markplanet utmed bassängens nordöstra långsida, att nya duschar och omklädningsutrymmen iordningsställs samt att en ny entrébyggnad uppförs i områdets östra samt att en del upprustningsåtgärder av den omgivande marken runt bassängen och vid entrén till badet genomförs.

Badet skulle därigenom åter kunna tas i drift inför sommarsäsongen 2014, efter att ha varit stängt sedan fem år tillbaka.

I enlighet med tidigare fattat inriktnings- och utredningsbeslut har ett genomförandebeslut godkänts i fastighetsnämnden. Då investeringen överstiger 50 mnkr krävs enligt stadens investeringsregler att kommunfullmäktige godkänner investeringsutgiften.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2013 att

1. godkänna kontorets förslag till upprustning av Vanadisbadets bassängdelar med tillhörande teknik- och omklädningsutrymmen inför sommarsäsongen 2014, till en sammanlagd investeringsutgift om högst 53,0 mnkr samt att
2. överlämna ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Reservation anfördes av vice ordföranden Jakob Dalunde m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Bengt Sandberg m.fl. (S) och Sebastian Wiklund (V), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 augusti 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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 bygglov, 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 eventuell 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 entrebyggnad 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 tertialrapporterna.

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 idrottsanläggningar. 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 idrifttagning. Av den ska framgå eventuella avvikelser mellan vad som ursprungligen planerades och beslutades och slutliga resultatet.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2013 har i

huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget 2010 framgår att nya Vanadisbadet ska byggas för att tillgodose behovet av rekreation och spontanidrott med anledning av exploateringen av Norra stationsområdet. Finansiering föreslogs ske genom exploateringsintäkter från Norra Stationsområdet, nuvarande Hagastaden.

Stadsledningskontoret konstaterar att detta prövats, men då utgifterna översteg inkomsterna från projekt Hagastaden har inte en upprustning av Vanadisbadet kunnat inrymmas i projektet. Det är därmed upp till idrottsnämnden och fastighetsnämnden att prioritera investeringen inom givna budgetramar. Stadsledningskontoret konstaterar att den föreslagna upprustningen av Vanadisbadet ligger i linje med fastighetsnämndens och idrottsnämndens prioriteringar och den beräknade utgiften om 53,0 mnkr inryms inom budgeten för idrottsinvesteringar i fastighetsnämndens plan för 2013 och 2014.

Stadsledningskontoret konstaterar att till följd av striktare regler i Plan- och bygglagen (PBL) gällande tillfälliga bygglov anser sig idrottsnämnden och fastighetsnämnden nödgade att beställa en detaljplaneändring för området för att möjliggöra att den nuvarande hotellverksamheten kan fortsätta avtalstiden ut, det vill säga till och med december 2016. Stadsledningskontoret anser i samband med detta att en detaljplaneändring ska ske utifrån ett långsiktigt perspektiv på områdets och anläggningens utveckling. Det är enligt stadsledningskontorets uppfattning mycket tveksamt om hotellverksamhet i dess nuvarande form är i linje med stadens intentioner för området. Stadsledningskontoret ställer sig därför tveksamt till föreslagen till detaljplaneändring som permanentar nuvarande inriktning. Kontoret konstaterar i sammanhanget att den nuvarande hotellanläggningen ger ett mycket slitet och nedgången intryck.

Projektet kommer att generera en hyreshöjning för idrottsnämnden, om det är idrottsnämnden som fortsättningsvis ska hyra anläggningen av fastighetsnämnden, med 3,8 mnkr, vilket betyder att nämnden kommer att ha en total kostnad på ca 4,1 mnkr per år för Vanadisbadet. Idrottsnämnden har idag en kostnad på cirka 0,3 mnkr per år. Stadsledningskontoret uppfattar, utifrån nuvarande avtalskonstruktion, att eventuella intäkter från badande gäster tillfaller hyresgästen.

Stadsledningskontoret konstaterar att den nuvarande hyresgästen, som hyr hela anläggningen av staden genom idrottsnämnden, har ett hyresavtal med en hyra på 50 000 kr per år som har legat fast på samma nivå sedan 1980-talet. Under de första tio åren, 1988-1998, har idrottsnämnden lagt ner ca 800 000 kr i olika underhållsåtgärder. Under 1999 genomfördes mer omfattande åtgärder för ca 600 000 kr för att säkra anläggningens funktion. Efter beslut i idrottsnämnden 2001 har hyresgästen på egen bekostnad renoverat och byggt om de gamla omklädningslokalerna till ett lågprishotell. Hyresgästen ska enligt hyresavtalet utföra och bekosta yttre och inre underhåll och svarar även för skötsel och drift av hyresobjektet inklusive badet.

Tekniska utredningar från 1990-talet visade att badet redan då var i mycket dåligt skick och i februari 2000 lade idrottsnämnden fast en inriktning för kommande

fastighetsunderhåll med fokus på säkerhet för de badande. Sedan dess och fram till stängningen i mars 2008 har tillfälliga förstärkningsåtgärder samt akuta skador åtgärdats.

Enligt gällande avtal krävs att en eventuell upprustning sker i samförstånd med nuvarande hyresgäst som driver hotellverksamheten och som hyr hela anläggningen av staden genom idrottsnämnden. Stadsledningskontoret konstaterar utifrån underlagen att den planerade upprustningen kommer att genomföras i samförstånd med nuvarande hyresgäst,

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att staden inte har något gynnsamt förhandlingsläge gentemot den nuvarande hyresgästen. Det flera gånger förlängda hyresavtalet skulle även kunna tolkas som gynnande av enskild. Om staden beslutar att investera 53,0 mnkr, trots att hyresgästen med det nuvarande hyresavtalet har det egentliga ansvaret för det planerade underhållet, anser stadsledningskontoret att det nuvarande hyresavtalet nu ska omförhandlas med villkor som inte kan anses gynna enskild. Från och med 2017 ska, enligt stadsledningskontorets uppfattning, anläggningen hyras ut på marknadsmässiga villkor med tydlig reglering av drift- och underhållsansvaret, om verksamheten ska fortsätta med dess nuvarande inriktning.

Stadsledningskontoret förordar en lösning som innebär att stadens rådighet över områdets utveckling och anläggningens fortsatta verksamhet ökar. Med dagens hyresförhållande med andrahandshyresgästen finns restriktioner för stadens möjlighet att utveckla området/anläggningen i enlighet med kommunfullmäktiges ambitioner för att tillgodose behovet av rekreation och spontanidrott.

Oavsett vilka beslut som fattas kring den fortsatta inriktningen för en eventuell hotellverksamhet är det stadsledningskontorets bestämda uppfattning att eventuella avtal som tecknas ska säkerställa allmänhetens tillträde till badet, vilket samtidigt måste ske med beaktande av stadens upphandlingsregler avseende tjänster.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna genomförande av upprustningen i enlighet med fastighetsnämndens förslag till en utgift om 53,0 mnkr. Stadsledningskontoret förordar att hyresavtalet med nuvarande hyresgäst snarast överförs från idrottsnämnden till fastighetsnämnden och att fastighetsnämnden beaktar vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Eventuella justeringar av idrottsnämnden och fastighetsnämndens budget får beaktas i samband med ärendet Avstämning av mål och budget 2014.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Jakop Dalunde m.fl. (MP) enligt följande.

Att godkänna förvaltningens förslag till beslut

Att arbetet med Vanadisbadet kompletteras med en bredare samrådsgrupp

Att därutöver anföras

Vanadisslutningen har historiskt varit den betydelsefull del av Sveavägens stråckkvaliteter, mellan city och Brunnsviken. Detta har varit en planerad utveckling redan sedan 1700-talet och stärktes i Lindhagenplanen. Men sedan 50-talet har detta allt mer förlorats då bilismen brett ut sig i stadsrummet.

Det är mycket välkommet att Vanadisbadet nu ska få återhämtas, men i detta arbete bör kompletteras av ett bredare grepp kring området i sin helhet. Hur kan exempelvis Vanadisområdet bidra till att stärka Sveavägens kopplingar till Brunnsviken? Detta för att knyta samman grönområden och tillgängliga för medborgarna. Därför bör arbetet med Vanadisbadet kompletteras med en samrådsgrupp bestående av aktörer med insyn och påverkan på det området.

Särskilt uttalande gjordes av Bengt Sandberg m.fl. (S) och Sebastian Wiklund (V) enligt följande:

2008 gick alliansens dåvarande finansborgarråd ut tillsammans med idrottsborgarrådet och utlovade storslagna planer för det nya Vanadisbadet.

Åren gick men ingenting hände...

Vi välkomnar om badet nu äntligen kan upprustas så att det går att använda!

Samtidigt beklagar vi att majoriteten inte förmådde ta det helhetsgrepp om området på det sätt som man gick ut och utlovade 2008. Risken är uppenbar att denna upprustning blir ett provisorium under mycket lång tid.