

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Jan Lind
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 951
jan.lind@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden
2014-06-17
Idrottsnämnden
2014-06-17

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Maria Klavdianou Lundell
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08- 508 27 609
maria.klavdianou.lundell@stockholm.se

Upprustning av simhallen i Åkeshovs sim- och idrottshall

Förslag till inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till upprustning av befintlig simhallsdel i Åkeshovs sim- och idrottshall finansierad inom den ram på sammanlagt 280,0 mnkr enligt beslutad budget 2014 och av kommunfullmäktige reserverad inriktning i stadens flerårsbudget för 2015 och 2016.
2. Fastighetsnämnden godkänner att kontoret omgående fortsätter projekteringen inom ramen för avsatta 50,0 mnkr i nämndens budget 2014 för Åkeshovsprojektet, för framtagande av underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till preliminärt självkostnadstillägg om cirka 17,2 mnkr år 1, baserat på investeringen.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till upprustning av befintlig simhallsdel i Åkeshovs sim- och idrottshall med en sammanlagd investeringsutgift om 280,0 mnkr och ger förvaltningen inför kommande genomförandebeslut rätt att, av fastighetskontoret, beställa fortsatt framtagning av erforderliga handlingar för genomförande av projektet till en kostnad om 50,0 mnkr.

2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal om cirka 17,2 mnkr till följd av investeringen enligt erhållet hyresmedgivande i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2014-04-24.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret utredde i samråd med idrottsförvaltningen under våren 2013 fyra olika alternativ för åtgärder för Åkeshovs sim- och idrottshall avseende upprustning, ny- eller ombyggnad. Utredningen syftade till att ta fram vilket alternativ som utifrån olika omständigheter, till exempel ekonomiska, var mest fördelaktigt att gå vidare med. Man kom gemensamt fram till att det alternativ som i utredningen benämns 0-alternativet var det mest fördelaktiga med hänsyn till omständigheterna. Det innebär en upprustning av den befintliga simhallen till en beräknad kostnad om 273,0 mnkr.

I kommunfullmäktiges budget för 2014 finns avsatt investeringsmedel om 50 mnkr 2014. I flerårsprogrammet för de kommande två åren finns 125 mnkr reserverade för 2015 och 105 mnkr för 2016. Det innebär en sammanlagd budgetram för projektet på 280,0 mnkr.

Den reserverade ramen räcker för en total upprustning inklusive tillgänglighetsanpassning av den befintliga simhallen med tillhörande teknikutrymmen. Budgeten medger inte åtgärder för övriga delar, till exempel tillgänglighetsförbättringar i idrottshall och gymnastikhall. Fastighetskontoret ser detta som en risk som kan medföra svårigheter att få bygglov för projektet.

Målsättningen med upprustningen är att förlänga de upprustade delarnas livslängd med minst 20 år. Ett underlag finns framtaget och det kommer ytterligare att detaljbearbetas för att ligga till grund för ett kommande genomförandebeslut i kommunfullmäktige och därefter som underlag för upphandling. Kostnaden för att ta fram handlingar som ett komplett underlag för ett genomförandebeslut beräknas till cirka 7 mnkr, som inryms inom det budgetanslag på 50 mnkr som finns 2014.

Avskrivningstiden för de åtgärder som utförs är 33 år för huvuddelen av vad som ingår i projektet. Internräntan uppgår för närvarande till 2,85 procent. Den självkostnadshyra som tillkommer som en följd av investeringen beräknas inte överstiga 17,2 mnkr, och består till största delen av kapitalkostnader. Det är också det belopp som anges i ekonomiutskottets hyresmedgivande.

Samråd med stadsledningskontoret har skett och ärendet har också hanterats i kommunstyrelsens ekonomiutskott (KSEKU) 2014-04-24. Beslutet innebär att KSEKU i enlighet med kommunfullmäktiges beslut medger en upprustning av simhallsdelen för sammanlagt 273 mnkr. Överstigande kostnader för bland annat överdäckning av Nälsta och ytterligare en 25-metersbassäng, kräver omprioriteringar inom befintlig budgetram för idrottsinvesteringar om dessa ska kunna genomföras.

Bakgrund

Projektet upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall startade som en del av uppdraget ”Stimulans för Stockholm”, enligt vilket idrottsnämnden i budget 2009 uppmanades att föreslå investeringar som skulle kunna tidigareläggas. Som lämpliga åtgärder föreslog förvaltningen upprustning av fyra sim- och idrottshallar. Bland dessa ingick Åkeshovs sim- och idrottshall. De övriga var Farsta sim- och idrottshall, Vällingby sim- och idrottshall och Västertorps sim- och idrottshall. Förslaget godkändes av idrottsnämnden som också begärde att den uppskattade kostnaden på cirka 500-600 mnkr skulle beaktas med start i kommande års budget. Därmed kan man säga att initieringsfasen och utredningsbeslutet om föreliggande projekt redan har fattats. Hittills är det bara upprustningen av Farsta sim- och idrottshall som har genomförts.

Den ursprungligen översiktligt uppskattade kostnaden har kraftigt förändrats. Något kalkylerbart underlag fanns inte tillgängligt från början, utan den mycket preliminära uppskattningen som låg till grund för budgetäskandet var drygt 100 mnkr vardera för tre anläggningar och drygt 200 mnkr för nu aktuella Åkeshovs sim- och idrottshall.

Ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige i mars 2010 innebar att idrottsnämnden skulle fortsätta utredningsarbetet kring de fyra anläggningarna samt att kostnaden för detta arbete fick inrymmas i nämndens budget 2010. Totalt enligt beslutet fick investeringsutgiften för de fyra anläggningarna uppgå till 500 mnkr, vilket skulle beaktas i budget 2011 och kommande år. I beslutet ingick också att idrottsnämnden skulle utarbeta ett mer preciserat underlag för Nälsta

tabadet som genom inbyggnad skulle tjäna som evakueringsanläggning under Åkeshovsbadets stängning. I uppdraget ingick även att utreda möjligheten för en eventuell tillbyggnad med ytterligare en bassäng till Åkeshovsanläggningen.

Upprustningen av Farsta sim- och idrottshall påbörjades efter att anläggningen stängdes sommaren 2011. Arbetena pågick till september 2012 då anläggningen åter togs i drift. Slutkostnaden för Farstaprojektet uppgick, exklusive den ersättningshall som också byggdes på Farsta IP, till 212 mnkr. Erfarenheterna och omfattningen av Farstaprojektet tjänar även som vägledning och erfarenhetskälla för de återstående upprustningsprojekten.

Fastighetskontoret utredde under våren 2013 fyra olika alternativ för Åkeshovsanläggningen. Det man kallade 0-alternativet till en beräknad kostnad om 273 mnkr innebär en total upprustning av den befintliga baddelen, total yta 8 200 kvm. Alternativ 1 innebär att den befintliga anläggningen rivs och ersätts med en ny på samma plats. Kostnaden för det alternativet beräknades till 291,0 mnkr. I båda dessa alternativ tillkommer tillgänglighetsanpassning för 38,0 mnkr av idrottsdelen (idrottshall och gymnastikhall).

Alternativ 2 och 3 innebär att ett helt nytt badhus byggs på annan plats. Alternativ 2 i form av ett mindre bad med en bruttoyta på cirka 5 700 kvm till en beräknad kostnad om 238,0 mnkr och alternativ 3 i form av ett större bad med en bruttoyta på cirka 9 400 kvm till en kostnad om 373,0 mnkr. Även för dessa båda alternativ tillkommer kostnaden om 38,0 mnkr för att tillgänglighetsanpassa den befintliga idrottshalls- och gymnastikdelen, som behålls på sin nuvarande plats.

En kostnadssammanställning av de olika alternativen inklusive tillgänglighetsåtgärder (å 38 mnkr) för gymnastikdelen samt rivningskostnader för flyttalternativen men exklusive nedskrivning av bokfört värde vid rivning samt kostnaden för en tillbyggnad av en ny 25-metersbassäng (70,0 mnkr) och en inbyggnad av Nälstabadet (25,0 mnkr redovisas nedan. Kostnadsredovisningen är beräknad i 2013 års prisnivå.

Alt 0	8 200 kvm simhallsyta	kostnad 311,0 mnkr
Alt 1	7 200 kvm simhallsyta	kostnad 329,0 mnkr
Alt 2	5 700 kvm simhallsyta	kostnad 273,0 mnkr
Alt 3	9 400 kvm simhallsyta	kostnad 411,0 mnkr

Under hösten 2013 fick idrottsförvaltningen i uppdrag att återkomma till sin nämnd med en lägesredovisning kring i första hand Åkeshovs sim- och idrottshall. En lägesrapport med huvudsaklig inriktning på den anläggningen redovisades och godkändes av idrottsnämnden den 17 december 2013. Enligt beslutet fick förvaltningen i uppdrag att beställa fortsatt projektering för upprustning och modernisering av Åkeshovsanläggningen i enlighet med det redovisade 0-alternativet. Nämnden uppdrog också åt idrottsförvaltningen att beställa projektering från fastighetskontoret av en tillkommande ny 25-metersbassäng, samt att se över möjligheten att även bredda nuvarande 25-metersbassäng, om det kunde ske till rimliga kostnader.

I uppdraget ingick även att beställa projektering av en temporär inbyggnad av Nälstabadet från fastighetskontoret, för att badet skulle kunna tjäna som evakueringsanläggning under den tid som Åkeshovsbadet hålls stängt för upprustning. Idrottsnämnden beslöt slutligen att en eventuell tillgänglighetsanpassning av bowlinghallen, beräknad till cirka 10,0 mnkr, fick finansieras genom höjd hyra för den externa hyresgästen. Hyran skulle motsvara den faktiska kostnaden.

I idrottsförvaltningens redovisningsärende beskrivs vilken verksamhet som bedrivs idag och hur nyttjandet av simhallen ser ut. Slutligen redovisas driftkostnadskalkyler för två alternativ för Åkeshov, dels vid upprustning av den befintliga simhallen och dels vid byggande av en ny fristående simhall. Av redovisningen framgår att upprustningsalternativet blir cirka 1,5 mnkr billigare per år. Idrottsnämndens beslut blev att gå vidare med upprustningsalternativet kompletterat med en tillkommande 25-metersbassäng.

Åkeshovs sim- och idrottshall tillhör de äldsta av stadens simhallar, byggd 1959, och är idag hårt sliten. För badet finns redan ett tillräckligt detaljerat och kalkylerbart underlag framtaget för att den i detta ärende redovisade angivna kostnaden ska kunna anges med tillräcklig säkerhet.

I den ovan angivna lägesredovisning till idrottsnämnden i december 2013 framgår även antal nyttjandetimmar per vecka idag och vilka driftkostnader som verksamheten medför. Det senare gäller även vilken kostnadspåverkan som en överdäckning av Nälstabadet medför, för att kunna nyttjas mer än de tre sommarmånader om året som sker idag.

Idrottsförvaltningen hänvisar i sitt ärende även till en konsultrapport från SWECO, benämnd ”Tillgänglighet till idrottsanläggningar”, där det framgår att simhallar står som första prioritet för flickor och tredje prioritet för pojkar vad gäller det motions- och idrottsutbud man önskar att staden satsar på. En upprustning av Åkeshovsanläggningen stämmer därför väl med de intentioner som staden slår fast i det idrottspolitiska programmet.

I kommunfullmäktiges flerårsbudget för 2014-2017 avsattes investeringsmedel om 50 mnkr 2014 samt 125 respektive 105 mnkr för de kommande två åren för upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall.

Samråd med stadsledningskontoret har skett och ärendet har också hanterats i kommunstyrelsens ekonomiutskott (KSEKU) 2014-04-24. Beslutet innebär att KSEKU i enlighet med kommunfullmäktiges beslut medger en upprustning av simhallsdelen för sammanlagt 273 mnkr. Överstigande kostnader för bland annat överdäckning av Nälsta och ytterligare en 25-metersbassäng, kräver omprioriteringar inom befintlig budgetram för idrottsinvesteringar om dessa ska kunna genomföras.

Mål och syfte

Projektet syftar till att genom omfattande upprustningsåtgärder förlänga livslängden på det 55-åriga badet med minst 20 år. De upprustade delarna ska kunna upplevas som en modern och tillgänglig simhall som uppfyller de krav som kan ställas idag av såväl hyresgäst och nyttjare som fastighetsägare.

Åtgärder

I den programhandling enligt vad som kallas 0-alternativet som tagits fram omfattar enbart den befintliga simhallsdelen som rustas upp och moderniseras. Den befintliga undervisningsbassängen, som är i mycket dåligt skick, rivs och ersätts av två nya bassänger. Den stora bassängen behöver delvis gjutas om, stommen kan dock behållas. Bassängrummen får klinker som ytskikt på golv och väggar. Bassängens djup anpassas för de olika verksamheter som förekommer. Ett generellt krav är att ytskikten i våta utrymmen ska vara av hög kvalitet för att klara det rådande klimatet där.

Enligt 0-alternativet ingår också ett utbyte av de tekniska installationerna för vattenrening, ventilation, vatten och avlopp, värme samt elförsörjning. Nya fläktrum byggs för luftförsörjning av bassängrummen. Befintliga fläktrum på taket behålls för att försörja idrottshall, gymnastikhall och omklädningsrum.

Den befintliga innergården som också ingår enligt 0-alternativet ska byggas in, till en öppen och ljus friskvårdsyta. Tillgänglighetsförbättrande åtgärder är en viktig del av upprustningen som syftar till att simhallen efter genomförd upprustning ska kunna nyttjas av alla.

En viktig del i upprustningen av den befintliga simhallen är att åstadkomma en godtagbar akustik i bassängrummet för att skapa en god ljudmiljö. De åtgärder som genomförs syftar både till att dämpa höga ljud som att sörja för god taluppfattbarhet. Valet av material och utformning för att hindra ljud från att studsas fram och tillbaka har stor betydelse.

Tidsplan

I gällande treårsprogram finns 50,0 mnkr avsatta 2014 för fortsatt projektering och framtagning av handlingar för ett genomförandebeslut. De underlag för upprustningsåtgärder som tas fram, ska rymmas inom den av kommunfullmäktige reserverade ramen om 280,0 mnkr. Den nu föreliggande tidsplanen för upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall ser ut enligt nedan. Samråd med stadsledningskontoret har skett och ärendet har också hanterats i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2014-04-24. Den föreslagna tidsplanen ser ut enligt följande:

- Godkännande av gemensamt förslag till inriktningsbeslut i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden den 17 juni 2014.
- Gemensamt ärende för genomförandebeslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden tidigast i september 2014.
- Genomförandebeslut i kommunfullmäktige under hösten 2014.
- Entreprenadupphandling av upprustning av Åkeshovs sim- och under första kvartalet 2015.
- Påbörjade entreprenadarbeten för upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall under en beräknad stängningstid på 18 månader, med början maj 2015.
- Återinvigning av badet i januari 2017.

Organisation

Projektet bedrivs enligt stadens modell för projekt från 50 till 300 mnkr. Projektet genomförs av fastighetskontoret på uppdrag av

idrottsförvaltningen enligt det program och de tekniska utredningar som tagits fram tidigare. Fastighetsnämnden är projektägare med ansvar för projektleveranser och koordinering med berörda förvaltningar. Projektet genomförs i samarbete med idrottsförvaltningen som följer projektet kontinuerligt.

Projektledare är Jan Lind på fastighetskontorets projektavdelning. Löpande samråd sker med idrottsförvaltningen genom dess utsedda handläggare Maria Klavdianou Lundell.

Ekonomi

Alla upprustningsåtgärder i projektet ingår i vad som kallas 0-alternativet. Det innebär upprustning till nystandard av befintliga delar, utan några tillkommande nya ytor. Kostnaden för dessa åtgärder inklusive vad som tidigare lagts ned i utredning och projektering, ska rymmas inom budgeterade 280,0 mnkr. Under de cirka 18 månader som simhallen hålls stängd, måste simhallsbesökare hänvisas till andra anläggningar.

Fastighetskontoret som ansvarig för genomförandet av projektet räknar inte med att de delar av Åkeshovs sim- och idrottshall som inte ingår i upprustningen, ska behöva stänga. Åtgärder vidtas för att verksamheten i idrottshallen och gymnastikhallen ska kunna fortgå under hela entreprenadtiden. Däremot kommer av säkerhetsskäl sannolikt gym- och gruppträningslokalerna att hållas stängda under upprustningen av simhallsdelen.

Den beräknade totalkostnaden inom budgeterade 280,0 mnkr för upprustning av simhallsdelen innebär en preliminär höjning av självkostnadshyran på cirka 17,2 mnkr inklusive kostnader för drift, underhåll och gemensam administration/OH. Följande kostnads-sammanställning år 1 kan då göras:

Kapitalkostnader	16,1 mnkr
<u>Drift, underhåll, försäkring, OH</u>	<u>1,1 mnkr</u>
Summa tillkommande hyra	17,2 mnkr

Ekonomiska driftkonsekvenser för idrottsförvaltningen

Förutom den hyreshöjning som ett genomförande av projektet innebär för idrottsförvaltningen, uppstår även andra konsekvenser på såväl kostnads- som intäktssidan. Idrottsförvaltningens och fastighetskontorets ambition är att idrottshallen och gymnastikhallen inte ska behöva hållas stängd under tiden för upprustningen av simhallsdelen. Däremot kommer av säkerhetsskäl sannolikt gym- och grupp-

träningslokalerna att hållas stängda under upprustningen av simhallsdelen.

Simhallen med angränsande delar som ingår i entreprenaden stängs för upprustning under cirka 18 månader, från maj 2015 till december 2016, vilket innebär att nettokostnaden beräknas öka med 0,9 mnkr 2015, 2,9 mnkr 2016 och 2,3 mnkr 2017. Jämfört med 2014 baseras kalkylen på att försäljningen för simhallen minskar med cirka 80 procent under stängningsperioden, resterande bortfall beräknas öka intäkterna hos andra simhallar. Uteblivna hyresintäkter för lokalupplåtelser beräknas minska, liksom kostnaderna för personal, energi och övrigt beräknas minska under tiden för ombyggnad.

När upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall är färdigställd och anläggningen åter är i full drift beräknas intäkter, personalkostnader och övriga kostnader bli som budget 2013. Den besparing som är möjlig är cirka 0,6 mnkr för minskade energikostnader.

Samråd

Projektet hanteras i enlighet med stadens regler för projekt mellan 50 och 300 mnkr. Ett löpande samråd kring upprustningen av de fyra sim- och idrottshallarna har skett allt sedan anläggningar och pågående investeringsprojekt överfördes från idrottsnämnden till fastighetsnämnden 2011. Samrådet mellan de båda förvaltningarna innebär också att såväl underlag för inriktningsbeslut som genomförandebeslut redovisas till respektive nämnd som gemensamma tjänsteutlåtanden. Samråd har även skett med stadsledningskontoret inför ärendebehandling i KSEKU.

Lägesrapporter kommer att redovisas under entreprenadtiden. Genomförandebeslut avseende investeringar i denna storleksordning fattas av kommunfullmäktige. Hyressamråd inför nämndernas hantering av föreliggande inriktningsbeslutsunderlag, har nyligen skett med stadsledningskontoret och på basis därav anmälts till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras i enlighet med fastighetskontorets miljöplan. Upprustningen av den befintliga simhallsdelen kommer att innebära minskad energiåtgång för den upprustade anläggningen. Nya material som används i projektet ska uppfylla angivna krav i miljöplanen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalyser görs för att utveckla barnperspektivet i samhällsbyggnadsprocessen och därmed få fram ett bättre beslutsunderlag i olika planeringsskeden. Det gäller till exempel vid förändringar av den fysiska miljön. En målsättning med projektet att utveckla anläggningen till en långsiktigt hållbar simhall med balans mellan sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer där barnen kan utvecklas. En barnkonsekvensanalys kommer att utföras som en del av projekteringen.

Tillgänglighetsförbättrande åtgärder

Tillgänglighetsförbättrande åtgärder ingår endast för de delar som inryms i entreprenaden, dvs. simhallen. Tillgänglighetsanpassning av övriga delar, dvs. idrottshall, gymnastikhall och bowlinghall, ingår inte i projektet. Hela den befintliga anläggningen är på ett tidstypiskt sätt anpassad efter den omgivande terrängen med sina skiftande nivåer. Det innebär idag en begränsad tillgänglighet till övriga av anläggningens olika nivåer och delar.

Risker

Omfattningen av de föreslagna åtgärderna är väl utredda i detta ärende. Kalkylerbara underlag finns framtagna. Utifrån det utredningsmaterial som finns, bedömer fastighetskontoret den ekonomiska risken att projektet skulle drabbas av större kostnadsökningar som relativt liten om inget oförutsett skulle inträffa. En risk är dock att krav vid en så omfattande investering som det här handlar om, kan ställas på tillgänglighetsanpassning av hela anläggningen, för att bygglov ska beviljas för simhallsprojektet.

En viss risk som bör påtalas är att det finns externa hyresgäster i anläggningen som hyr lokaler i andra hand av idrottsförvaltningen och där ett par av dessa hyresavtal överlappar projektets starttid. Det är viktigt att alla externa hyresavtal som berörs sägs upp i så god tid som möjligt, då fastighetskontoret behöver rådighet över lokalerna för att starta upprustningsarbetena enligt den tidsplan som kommer att fastställas i samband med ett kommande genomförandebeslut.

Förvaltningarnas förslag

Förvaltningarna föreslår att fastighetsnämnden och idrottsnämnden var och en för sin del godkänner inriktningsförslaget till upprustning av simhallsdelen i Åkeshovs sim- och idrottsanläggning och att arbetet omgående fortsätter med framtagning av handlingar för ett kommande genomförandebeslut.