

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Arne Karlsson
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 26 529
arne.karlsson@stockholm.se

Till fastighetsnämnden
2014-12-16
Till idrottsnämnden
2014-12-16

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Roger Karlsson
Driftavdelningen
Telefon: 08-508 27 908
roger.karlsson@stockholm.se

Högdalshallen, renovering av reningsverk m.m.

Inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till renovering av Högdalshallens reningsverk m.m. till en kostnad om 42,5 mnkr som finansieras inom 2015 års budgetram för investeringar i idrottsanläggningar.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta ett tillägg till nuvarande hyresavtal med idrottsförvaltningen baserat på en preliminär tilläggskostnad år 1 om 2,6 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till renovering av Högdalshallens reningsverk m.m. till en sammanlagd investeringsutgift om 42,4 mnkr, som idrottsförvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget på 2,6 mnkr till följd av investeringen.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 2,6 mnkr år 1.

Sammanfattning

I början av 2000-talet gjordes en del upprustningsarbeten i Högdalens sim- och idrottshall, då bland annat ett nytt ventilationssystem installerades med ett nytt fläktrum som byggdes på taket till anläggningen. Under 2014 har också skett en upprustning av fasaden och byte av fönster. Nu har tidens tand gnagt och nått vattenreningsinstallationerna och de konstruktioner och ytskikt som också berörs då reningsverket ska rustas upp. För att uppfylla dagens krav på god vattenkvalitet, föreslås att samtliga bassänger förses med separata reningskretsar. Den föreslagna lösningen med ombyggda skvalprännor, slutna sandfilter och slutna slamvattentank i processrummet för också med sig en hel del andra åtgärder på bygg- och konstruktionssidan, av ytskikt och tekniska installationer.

Det är angeläget att utföra arbetena under 2015. Dels av miljö- och åldersskäl och dels för att idrotts- och motionsverksamheten i anläggningen drivs på entreprenad och det finns ett tidigare träffat avtal mellan idrottsförvaltningen och entreprenören om att en upprustning av vattenreningsanläggningen kommer att ske. Enligt det avtalet får åtgärderna ta högst sju månader i anspråk. Detta ligger till grund för den föreslagna tidsplanen. Av dessa skäl är det viktigt att ett genomförandebeslut kan fattas så snart som möjligt för att en upphandling av projektet ska kunna ske i början av 2015. De föreslagna åtgärderna beräknas förlänga den tekniska livslängden på badet med minst 20 år.

Bakgrund

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Anläggningen rustades till vissa delar upp under 2002-2003. Det handlade då bland annat om ventilationssystemet i simhall och idrottshall med bland annat byggande av nytt fläktrum på taket samt upprustning av omklädningsrum med mera. Under senare år har också en del takarbeten utförts liksom upprustning av fasaden där arbetena ännu inte är helt avslutade. I detta ingår även en del fönsterarbeten.

Reningsanläggningen för simbassängerna har inte genomgått någon större upprustning under senare tid och det finns nu ett stort behov av att renovera simhallens reningsverk. Idag finns en fullstor simbassäng, en undervisningsbassäng samt ett litet äventyrsbad för barn. För att uppfylla de krav som idag ställs, är det lämpligt att utrusta bassängerna med separata reningskretsar. Det för också med sig en del betongarbeten och omläggning av ytskikt både i processrum och i den ovanpåliggande simhallen. Det finns också två relax-

avdelningar med små bassänger, vars rening kommer att anslutas till den stora bassängen.

Idrotts- och motionsverksamheten i Högdalens sim- och idrottshall drivs av en entreprenör, Actic. Ett sedan tidigare upprättat avtal mellan idrottsförvaltningen och Actic stadgar att det nu aktuella upprustningsprojektet ska utföras under 2015 och inte får störa verksamheten under mer än sju månader. Renoveringen omfattar flera olika delar.

I det befintliga processrummet ersätts den gamla utrustningen av nya separata, slutna sandfilter. De gamla öppna utjämningsmagasinen tas bort och ersätts av slutna tankar för utjämning. Eftersom de utgående ledningarna inte klarar av att svälja de stora vattenflödena vid backspolning av filtren, behöver också en slamvattentank installeras som klarar av att fördela flödet över dygnet.

Den kostnadsberäkning som redovisas för projektet är relativt grov och baserad på de besiktningar av den tekniska statusen som gjorts, med beräknad tids- och materialåtgång för de olika åtgärderna. Fastighetskontoret bedömer dock att materialet kan utgöra en tillräcklig grund för den redovisade kalkylen, trots att en del detaljprojektering återstår.

Av den totala kostnaden som beräknas uppgå till cirka 42,5 mnkr, inklusive hittills nedlagda kostnader för utredning och projektering, utgör 22,0 mnkr kostnader för själva vattenreningen. Av resterande kostnader utgör 3,0 mnkr kostnader för upprustning av konstruktionsdelar, 10,5 mnkr kostnader för byggarbeten, 1,0 mnkr avser elarbeten och 1,5 mnkr kostnader för VVS-arbeten. Kostnader för projektledning, projekteringsstöd och kontroller beräknas till 2,5 mnkr och slutligen byggherrekostnaden och myndighetsutgifter med mera har beräknats till 2,0 mnkr.

Mål och syfte

De delar som inte åtgärdades i samband med den upprustning som skedde i slutet av 1990-talet, är idag i stort behov av åtgärder. Det gäller framför allt vattenreningen. För att få en bra och väl fungerande lösning och miljö som uppfyller dagens krav, behöver även åtgärder vidtas för andra delar, till exempel byte av tätskikt kring bassänger, reparation och förstärkning av betongkonstruktioner, byte av belysning med mera. De föreslagna åtgärderna är högt prioriterade och föreslås utföras under 2015. Ett övergripande mål är att förlänga livslängden hos anläggningen med minst 20 år.

Åtgärder

En sammanställning av de åtgärder som föreslås ingå i projektet ser ut enligt följande:

- Installationer för att åstadkomma en ny vattenreningsprocess med ändade vattenflöden över nya skvalprännor för samtliga reningskretsar.
- Diverse byggåtgärder i samband med de ingrepp som görs i betongen runt bassängerna, till exempel nya tätskikt.
- Uppgrundning med 30 cm av den stora bassängens lågvattendel behöver göras eftersom de nya skvalprännorna medför att vattendjupet ökar.
- Rivning av all befintlig utrustning i det gamla processrummet och installation av separata slutna sandfilter. Ersättning av tidigare öppna utjämningsmagasinen med slutna tankar för utjämnning.
- En ny slamvattentank installeras för att fördela utflödet vid backspolning av reningsfiltren över dygnet.
- Reningskretsarna förses med separata värmeväxlare för att uppnå bättre energieffekter.
- Utbyte sker av ventilationskanalerna i processrummet.
- Brandskyddsåtgärder genomförs i form av bredare branddörrar och montering av dörrstängare och utrymningsbeslag.
- Befintlig belysning byts mot modern LED-belysning för bättre ljusmiljö och energibesparing.
- Ljudförbättrande åtgärder genomförs i simhallen.
- Barnäventyrsbadet åtgärdas för att minska risken för fuktskador på grund av låg takhöjd.
- Befintlig bubbelpool i relaxavdelningen byts och i båda relaxavdelningarna installeras nya in- och utlopp.

Tidsplan

Det är angeläget att kunna komma igång med renoveringsåtgärderna under våren 2015. Enligt avtal mellan idrottsförvaltningen och företaget Actic som svarar för verksamheten, får arbetena ta högst sju månader i anspråk. Det innebär att ett förfrågningsunderlag behöver tas fram så snart som möjligt för att kunna göra en upphandling i början av 2015. Utifrån detta skulle upprustningen, förutsatt att inget oförutsett inträffar, kunna starta den 1 april. Badet skulle då stängas. Med en beräknad entreprenadtid på cirka sex månader, skulle det åter kunna tas i drift i början av oktober 2015.

Organisation

Projektet följer den process för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit överens om för projekt understigande 50,0 mnkr. Idrottsförvaltningen beställer uppdraget av fastighetskontoret, vars projektledare svarar för själva genomförandet. Idrottsförvaltningen deltar och hålls informerad under hela byggprocessen.

Ekonomi

Enligt den kalkyl som fastighetskontoret har tagit fram baserad på statusbesiktning och de hittills framtagna handlingarna, beräknas kostnaden för renoveringen uppgå till cirka 42,5 mnkr inklusive vad som hittills lagts ner på utredning, projektering med mera. Viss detaljprojektering återstår under december månad, men detta påverkar inte kalkylen utan det handlar mest om att få fram förfrågningsunderlaget för upphandling. Finansiering av investeringsutgiften sker inom fastighetsnämndens budget för investeringar i idrottsanläggningar 2015.

Inga utökade lokalytor tillskapas i projektet, utan kostnaden avser endast renovering av befintliga ytor och upprustning av tekniska installationer. Den tillkommande hyreskostnaden efter genomförda åtgärder består enbart av kapitalkostnader. Fastighetskontorets kostnader för drift och underhåll beräknas bli i stort desamma som tidigare. Den tillkommande hyran för år 1 beräknas uppgå till 2,6 mnkr och består enbart av kostnader för ränta och avskrivningar. Kostnaden för fastighetskontorets drift och underhåll inryms i den självkostnadshyra för hela sim- och idrottshallen som nu håller på att tas fram och redovisas inom kort. Hälften av kostnaden för projektet utgörs av byggdelar med en avskrivningstid på 33 år medan den andra hälften utgörs av tekniska installationer med en avskrivningstid på 20 år.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver hyrestillägget på 2,6 mnkr bedöms inga andra kostnader att tillkomma för idrottsnämndens del. I och med att hallen kommer att hållas stängd under cirka sex månader 2015 kommer ersättningen som Actic lämnar till idrottsförvaltningen att bli lägre under året.

Samråd

Detta projekt hanteras i enlighet med stadens regler för projekt understigande 50 mnkr. I det fortsatta projekterings- och byggnadsarbetet sker samråd löpande med idrottsförvaltningens kontaktperson som deltar i hela projekterings- och byggprocessen. Den tillkom-

mande hyreskostnaden efter genomfört projekt uppgår till mer än 6,0 mnkr för de första fem åren, vilket innebär att ärendet efter nämndbeslut ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomiutskott, KSEKU. Samråd har också skett med stadsledningskontoret.

Miljökonsekvenser

Projektet, som kommer att genomföras enligt fastighetsnämndens miljöplan, handlar till 100 procent om renoveringar och upprustning av befintliga ytor, konstruktioner och uttjänta tekniska installationer. Syftet är att åstadkomma förbättringar som dels uppfyller dagens myndighetskrav och dels innebär en minskad miljöbelastning. Genom övergång till moderna LED-armaturer på belysningssidan uppnås förbättrad ljuseffektivitet och energibesparing. Arbetsmiljön för driftpersonal kommer genom projektet också att förbättras, liksom brandsäkerheten. Det gäller också ljudmiljön i simhallen.

Risker

Genom att idrotts- och motionsverksamheten i anläggningen drivs på entreprenad finns också ett krav på hur lång tid renoveringsarbetet får ta, nämligen högst sju månader. Skulle något helt oförutsett inträffa, kan detta innebära en viss risk.

Förvaltningarna föreslår att projektet utförs som en delad entreprenad där vissa åtgärder är lämpliga att handla upp som totalentreprenad medan andra åtgärder där fastighetskontoret tagit fram detaljritningar köps som utförandeentreprenad. Tidsplanen förutsätter att ett genomförandebeslut föreligger i så god tid att en upphandling kan ske under första kvartalet 2015.
