

Handläggare

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

Till fastighetsnämnden
2015-01-27
Till idrottsnämnden
2015-01-27

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

**Renovering av Bredängshallens simbassäng
med mera**

Inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till renovering av Bredängshallens simbassäng till en kostnad om 26 mnkr som finansieras inom 2015 års budgetram för investeringar i idrottsanläggningar.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta hyresavtal med idrottsförvaltningen baserat på en preliminär hyreskostnad år 1 om 1,8 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till renovering av Bredängshallens simbassäng till en investeringsutgift om 26 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget på 1,8 mnkr till följd av den totala investeringskostnaden.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 1,8 mnkr år 1.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Simhallsdelen med tillhörande teknikutrymmen i Bredängshallen tillhör en av de idrottsanläggningar som staden äger som är i störst behov av en renovering. Det gäller såväl betongkonstruktion, ytskikt och de tekniska installationerna för vattenrening, ventilation, värme samt el och belysning. Sammanställda konsultrapporter baserade på tekniska statusbesiktningar och förslag till nödvändiga upprustningar för att uppfylla dagens myndighetskrav ligger till grund för detta renoveringsförslag, som har kostnadsberäknats till cirka 28,0 mnkr. Åtgärderna förbättrar såväl den fysiska arbetsmiljön som miljöbelastningen totalt och har som ett övergripande mål att förlänga anläggningens livslängd med minst 20 år.

Bakgrund

Bredängshallen är en av de idrottsanläggningar som idrottsnämnden förvärvade från SISAB 2007. Anläggningen är cirka 40 år gammal och i likhet med övriga badanläggningar med den åldern, i stort behov av reinvesteringsåtgärder. Det gäller inte minst vattenrening och tekniska installationer. En teknisk statusbesiktning har gjorts och i en utredning föreslås ett antal lösningar av såväl teknisk som funktionell art för att klara alla de lagkrav som idag ställs både ur miljö- och arbetsmiljösynpunkt. De föreslagna lösningarna ska också medföra en förbättrad energihushållning och rationellare drift.

Vid en inventering av den befintliga ventilationen upptäcktes att luftflödena var otillräckliga och att nya större kanaler behövde installeras i teknikdelen. Den befintliga ventilationsanläggningen i simhallen behöver också förstärkas. För byggnadens välbefinnande är en väl fungerande ventilationsanläggning viktig för att kunna transportera bort den fukt som en simhall alstrar.

Tidigare har också undersökningar av betongkonstruktionen gjorts av CBI Betonginstitutet som konstaterat att betongen är i mycket dåligt skick. Statusrapporten bedömer att betongrenovering inte på något sätt är försvarbar och föreslår rivning av plagerna runt den nuvarande bassängen och att denna ersätts av en rostfri bassäng som

har en livslängd på 40-50 år. Den ska vara av samma slag som den som nyligen installerades på Vanadisbadet. Valet av plåtbalja innebär också att man föreslår vattenrening med natriumhypoklorid i kombination med svavelsyra. Detta för att minska risken för korrosion på bassäng och andra metalldelar.

Kemikaliehanteringen förbättras också genom en mindre tillbyggnad som innebär ökade lagringsmöjligheter och därmed medför att påfyllning kan begränsas till skolloven. Detta är viktigt eftersom den enda transportvägen går över skolgården. Kemikalier förvaras i separata tankar och doseras med hjälp av bärvatten in i vattenreningen i byggnadens källare. Sammanfattningsvis så innebär en renovering omfattande arbetsmiljöförbättrande åtgärder jämfört med dagens situation. Ett annat område som förbättras är belysningen där den befintliga 20 år gamla belysningen kan sägas vara uttjänt. Den uppfyller inte dagens krav på ljusnivå, energieffektivitet och miljö. Här föreslås ny modern LED-belysning vars återbetalningstid beräknas vara cirka tre år.

Mål och syfte

Den befintliga simhallen och det underliggande teknikutrymmet i Bredängshallen är idag mycket slitna och i stort behov av renovering. De nödvändiga åtgärderna är högt prioriterade och förslaget är att de utförs under 2015. Förutom att ersätta uttjänta byggdelar och tekniska installationer, ingår i projektet också att förbättra arbetsmiljön och förbättra tillgängligheten i de delar som omfattas av renoveringen. Ett övergripande mål är att förlänga livslängden hos anläggningen med minst 20 år.

Åtgärder

En lista över de åtgärder som föreslås ingå i projektet kan sammanfattas enligt följande:

- Åtgärda ett antal arbetsmiljöbrister som kom fram vid en inventering som gjordes i juni 2014.
- Rusta upp befintligt ventilationssystem med större kanaler för förbättrade luftflöden samt bättre bortventilering av fukt och skadliga ämnen.
- Ersätta uttjänt betongbassäng med en rostfri plåtbassäng som beräknas ha en livslängd på minst 40 år.
- Vattenrening med kemikalier som medför att plåtbassäng och övriga metalldelar inte rostar.
- Förbättrad arbetsmiljö för driftpersonal genom tillbyggnad av ett kemikalieutrymme med större tankar, vilket medför att kemikalieleveranser kan ske mer sällan.

- Förbättra belysningen med energisnåla LED-armaturer.
- Utbyte av el- och VVS-installationer i simhallsdelen och herrarnas omklädningsrum samt en del säkerhetshöjande installationer.

Tidsplan

Behovet att kunna komma igång med renoveringen redan under våren 2015 är stort. 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 framtagna handlingarna, beräknas kostnaden för renoveringen uppgå till cirka 28,0 mnkr inklusive tidigare nedlagda kostnader för utredning, projektering med mera om 2,0 mnkr. Finansiering av investeringsutgiften sker inom budget för investeringar i idrottsanläggningar 2015.

Endast en mindre tillbyggnad i form av det utökade utrymmet för kemikaliehantering ingår i projektet. I övrigt avser kostnaden renovering av befintliga ytor och upprustning av tekniska installationer. Den tillkommande hyreskostnaden efter genomförda åtgärder består i huvudsak av kapitalkostnader. Fastighetskontorets kostnader för drift och underhåll beräknas bli i stort desamma som tidigare. Den tillkommande hyran för år 1 beräknas uppgå till 1,8 mnkr. Av hyran utgör kapitalkostnad 1,6 mnkr, drift och underhåll 160 tkr samt gemensam administration och fastighetsförsäkring 40 tkr. Kostnaden för OH, som för 2015 är oförändrad, ingår i totalhyran för hela anläggningen. Cirka 60 procent av projektet utgörs av byggdelar med en avskrivningstid på 33 år medan cirka 40 procent avser tekniska installationer med en avskrivningstid på 20 år.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Hyrestillägget på 1,8 mnkr baseras på den totala investeringskostnaden för projektet, vilken innefattar tidigare nedlagda utredningskostnader om 2,0 mnkr samt den föreslagna investeringen för projektering och genomförande om 26,0 mnkr.

Utöver hyrestillägget på 1,8 mnkr bedöms inga andra kostnader att tillkomma för idrottsnämndens del.

Under tiden projektet genomförs uppstår marginella konsekvenser, framför allt på intäktssidan, för idrottsnämnden. Genom att hålla badet stängt under sex månader beräknas intäkterna bli cirka 100 tkr lägre än budgeterat.

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 tillkommande hyreskostnaden efter genomfört projekt uppgår till mer än 6,0 mnkr för de första fem åren. Det innebär att ärendet efter nämndbeslut ska lämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget för idrottsnämnden. Samråd har också skett med stadsledningskontoret.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets miljöplan. Eftersom det inte handlar om en ny anläggning utan till 90 procent om renoveringar av byggdelar och ersättning av uttjänta installationer med förbättrade tekniska lösningar, kommer miljöbelastningen att minska. Det gäller till exempel hanteringen av driftkemikalier och förbättring av arbetsmiljön. Genom övergång till moderna LED-armaturer på belysningssidan uppnås förbättrad ljuseffektivitet och energibesparing. Arbetsmiljön kommer genom projektet att klart förbättras. Det gäller inte minst hanteringen av kemikalier och utökade förvaringsmöjligheter, vilket innebär att transporter av driftkemikalier kan ske mer sällan än idag.

Risker

Bygglov har sökts för det tillkommande kemikalieutrymmet. Om lov inte skulle beviljas, innebär det en risk såväl ekonomiskt som tekniskt eftersom andra lösningar för kemikaliehanteringen då måste

fram. Alla detaljhandlingar är heller inte klara och om något oförutsett skulle dyka upp, kan det medföra en viss kostnadspåverkan.

Förvaltningarna föreslår att projektet utförs som en delad entreprenad. Vissa åtgärder är lämpliga att handla upp som totalentreprenad medan andra åtgärder där fastighetskontoret tagit fram detaljritningar köps som utförandeentreprenad.
