

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Åke Söderberg
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 26 009
ake.soderberg@stockholm.se

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

Till fastighetsnämnden
2015-11-17
Till idrottsnämnden
2015-11-17

Bredängsbadet, renovering av simhallsdelen

Reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del redovisat förslag till renovering av Bredängshallens simbassäng till en kostnad om 50 mnkr som finansieras inom budgetramen för investeringar i idrottsanläggningar, och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upprätta hyresavtal med idrottsförvaltningen baserat på en preliminär hyreskostnad år 1 om 2,7 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till renovering av Bredängshallens simbassäng till en investeringsutgift om 50 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget på 2,7 mnkr till följd av den totala investeringskostnaden.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 2,7 mnkr år 1.

Sammanfattning

Simhallsdelen med tillhörande teknikutrymmen i den drygt 40-åriga Bredängshallen tillhör en av de badanläggningar 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.

Bredängsbadet fyller en viktig funktion med simundervisning, motionssimning med mera och ska verksamheten snart kunna återtas behöver upprustningen starta snarast möjligt. Slutkostnaden inklusive vad som tidigare lagts ned för utredning och projektering samt byggherrekostnader, tillkommande och oförutsett, beräknas nu uppgå till 50,0 mnkr. Huvuddelen av kostnaden finansieras i budget för 2016. Självkostnadshyran år 1 beräknas uppgå till 2,7 mnkr.

Genomförandetiden för föreslagna arbeten är 1 år vilket med start i december 2015 medför att badet kan tas i drift igen i januari 2017. Skulle starten ske senare, påverkas drifttagningen i motsvarande grad.

Vid upphandling av entreprenadarbetet för Bredängsbadet inkom endast ett anbud som låg betydligt över vad som ursprungligen avsattes totalt för projektet. Fastighetskontoret, med tidigare erfarenhet av en liknande förfrågan för Högdalsbadet där inget anbud inkom, tror heller inte på att avbryta upphandlingen och gå ut med ny förfrågan. Med de tillägg som gjorts i förhållande till vad som ursprungligen kalkylerades, bedömer fastighetskontoret anbudet som rimligt i dagens rådande marknad för denna typ av entreprenadarbeten. En ytterligare extern kalkyl har upprättats vilken också bekräftar den redovisade slutkostnaden för projektet. Förvaltningarna föreslår därför att anbudet antas. Inom fastighetskontoret pågår för närvarande också en analys av vilka åtgärder som behöver vidtas för att förbättra kalkylsäkerheten för denna typ av projekt inför kommande upprustningar av stadens badanläggningar.

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 plåtbassäng innebär också att man föreslår vattenrening med natriumhypoklorid i kombination med svavelsyra. Detta för att minska risken för korrosion på bassäng och andra metalledlar.

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.

I januari 2015 redovisades ett gemensamt underlag för inriktnings- och genomförandebeslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden med rubriken Bredängshallen upprustning av simbassäng med mera. En del av åtgärderna var av mer akut slag och därför skedde redovisningen i form av ett kombinerat ärende för att vinna tid. Badet och bassängen tappades ur för att snabbare komma igång med nödvändiga åtgärder. Kostnaden beräknades på det ursprungliga underlaget till 26,0 mnkr vilket var det som redovisades i det gemensamma tjänsteutlåtandet. Sedan dess har ytterligare nödvändiga åtgärder tillkommit som ligger till grund för den nu aktuella kalkylen vilket, inklusive uppräknig med byggprisindex till dagens kostnadsnivå, visar på en slutkostnad för projektet om 50,0 mnkr.

Mål och syfte

Den befintliga simhallen och det underliggande teknikutrymmet i Bredängshallen är idag mycket slitna och i stort behov av renovering. Badet har därför stängts. De nödvändiga åtgärderna är högt prioriterade och förslaget är att de påbörjas 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.

Genomförandet av projektet följer också den process och med den koppling till olika strategiska dokument som tagits fram. Det gäller till exempel stadens investeringsstrategi och den gemensamma långsiktiga investerings-, reinvesterings- och underhållsplan som fastighetsnämnden och idrottsnämnden tidigare godkänt. Projektet är också en del av det arbete som pågår inom de båda förvaltningarna att ta fram en långsiktigt hållbar strategi för stadens bassängbadanläggningar.

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 hösten 2015 är stort. En upphandling pågår men har ännu inte kunnat avslutas av budgetskäl. Badet är redan stängt av säkerhetsskäl och om entreprenaden kan starta redan nu i december skulle det med en genomförandetid på cirka 1 år, kunna öppna igen kring årsskiftet

2016/2017. Skulle starten ske senare, påverkas drifttagningen i motsvarande grad.

Organisation

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

Den tillämpade projektmodellen för projekt på 50 mnkr eller mer ingår i fastighetskontorets ledningssystem. För dessa projekt finns en aktiv arbetsgrupp och aktiv styrgrupp som ser till att erforderliga resurser finns. Projektledaren följer upp de för projektet olika effekt- och projektmål som finns. Kund- och teknikförvaltare följer upp förvaltningsmål medan beställaren och tillika hyresgästen följer upp projektet utifrån ett driftkostnadsperspektiv. Byggmöten hålls regelbundet och protokoll från dessa, med ett antal fasta punkter enligt den mall som tagits fram, distribueras till närvarande och övriga berörda. När projektet tagits i drift sker aktivering. Projektledaren sammanställer en slutrapport som redovisas för fastighetsnämnden med kännedomskopia till idrottsnämnden.

Ekonomi

Kostnaden för upprustningen av Bredängsbadet beräknas totalt uppgå till cirka 50,0 mnkr inklusive tidigare nedlagda kostnader för utredning och projektering. Finansiering av investeringsutgiften sker inom budget för investeringar i idrottsanläggningar 2015-2016.

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. Övriga driftkostnader bedöms i stort bli oförändrade. Minskade energikostnader ger samtidigt en bättre miljö för besökare och personal genom bättre vattenrening, ventilation och belysning. En sammanställning av projektkostnaden ser ut enligt följande:

Betongåtgärder	17,5 mnkr
Byggåtgärder	13,5 mnkr
El och styr	2,5 mnkr
Luftbehandlingsåtgärder	2,5 mnkr

VS åtgärder	2,5 mnkr
Vattenreningsåtgärder	6,5 mnkr
Byggherrekostnader, proj m.m.	5,0 mnkr
Summa	50,0 mnkr

Inom fastighetskontoret pågår för närvarande ett antal åtgärder i syfte att öka kalkylsäkerheten. Det gäller exempelvis ökad och fördjupad erfarenhetsåterföring gällande bedömning av åtgärdernas omfattning, olika ekonomiska nyckeltal liksom en ökad bevakning av specifika marknadssegment ur ett upphandlingsperspektiv.

Den tillkommande hyran för år 1 beräknas uppgå till 2,7 mnkr. Av hyran utgör kapitalkostnad 2,6 mnkr samt fastighetsförsäkring 10 tkr. Kostnaden för gemensam administration och OH uppgår till 65 tkr.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Hyrestillägget på 2,7 mnkr baseras på den totala investeringskostnaden för projektet, vilken innefattar tidigare nedlagda utredningskostnader och projektering om cirka 5,0 mnkr samt den föreslagna investeringen för projektering och genomförande om 45,0 mnkr. Utöver hyrestillägget på 2,7 mnkr bedöms inga andra kostnader eller intäkter att tillkomma för idrottsnämndens del i förhållande till vad som gäller för nuvarande anläggning.

Under tiden projektet genomförs uppstår marginella konsekvenser för idrottsnämnden. Genom att hålla badet stängt under tolv månader beräknas intäkterna bli cirka 200 tkr lägre än budgeterat. Även kostnaderna kommer att minska i motsvarande omfattning.

Samråd och kommunikationsplan

Detta projekt hanteras i enlighet med stadens regler för projekt om 50 mnkr. I det fortsatta projekterings- och byggvarsarbetet 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. Fastighetskontoret har samrått med stadsledningskontoret vid framtagandet av detta ärende.

med olika intressegrupper. Badet är för närvarande stängt och kommunikation om detta har tidigare skett.

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 belysningsidan uppnås förbättrad ljuseffektivitet och energibesparing. Arbetsmiljön kommer genom projektet att klart förbättras. Det gäller inte minst hanteringen av kemikalier och ökade förvaringsmöjligheter, vilket innebär att transporter av driftkemikalier kan ske mer sällan än idag.

Risker

En risk som alltid måste beaktas i denna typ av projekt, som omfattar både reparationer, ombyggnader och ersättning av uttjänta tekniskdelar, gäller eventuell förekomst av dolda fel som kan uppenbara sig under arbetets gång. Erfarenheter från tidigare simhallsprojekt har till exempel visat på rostangripna armeringsjärn som kan påverka omfattningen av betongarbeten. En generell osäkerhetsfaktor som visat sig återkomma inför upprustning av simhallar, är att mycket få anbud lämnas och att anbudsgivare tar höjd för komplexiteten och svårighetsgraden vilket påverkar anbudssumman. I investeringskalkylen har hänsyn tagits till detta genom ett påslag för risk och tillkommande arbeten med 15 procent.

Som en möjlighet att försöka minska vissa risker, föreslår fastighetskontoret 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.

Bilaga Investeringskalkyl