



Handläggare fastighetskontoret
Åke Söderberg
Projekt- och upphandlingsavdelningen
Telefon 08-508 260 09
ake.soderberg@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Mats Asplind
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 266 32
mats.asplind@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-03-27

Idrottsnämnden
2018-03-27

Spånga bad- och idrottshall – renovering av bad- anläggningen

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av renovering i Spånga bad- och idrottshall till en total utgift om 47 mnkr.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till genomförande av renovering av bassäng samt vissa lokaler i Spånga bad- och idrottshall.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen uppdrag att teckna erforderligt tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 2,9 mnkr år 1.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Spånga bad- och idrottshall uppfördes 1970 och byggdes till med en ny idrottshall 2006. Samtidigt som tillbyggnaden lades samma år en plastduk i bassängen på grund av läckage.

Nu har badet blivit så slitet att den bärande konstruktionen i bassängen, ytskiktet på plager och omklädningsrumsdelar är i behov av att åtgärdas. För att uppfylla de krav som ställs på konstruktionen föreslås att bassängen renoveras för att säkerställa bärighet och täthet. Ventilationen bör också ses över så att byggnaden inte tar skada av fuktig luft. Brister i byggnadens elsystem bör åtgärdas för att uppfylla gällande krav och säker drift. Byggnaden behöver även tillgänglighetsanpassas.

I mars respektive april 2017 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut om renovering och ombyggnad av badavdelning i Spånga bad- och idrottshall om 35 mnkr.

I den förstudie som genomförts har asbest identifierats i klinkerfogar och tätskikt har konstaterats bristfälliga. Efter en renovering kommer omklädningsrummen få nya tätskikt och ytbeläggningar, utöver duschdelarna som är renoverade för några år sedan. Bassängen kommer att ersättas med en ny rostfri simbassäng och kringliggande ytor får nytt tätskikt och ytskikt av kakel och klinker. Simanläggningen kommer tillgänglighetsanpassas. En renovering och anpassning behöver därför genomföras i byggnaden till en beräknad utgift om 47 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

Spånga bad- och idrottshall uppfördes 1970. Spånga bad- och idrottshall innehåller en 25-metersbassäng med fyra banor och används idag endast av föreningar och skolor. Anläggningen byggdes till med en ny idrottshall 2006. Bassängen och duschutrymmen renoverades med en provisorisk duk i befintlig bassäng för att åtgärda läckage under 2006.

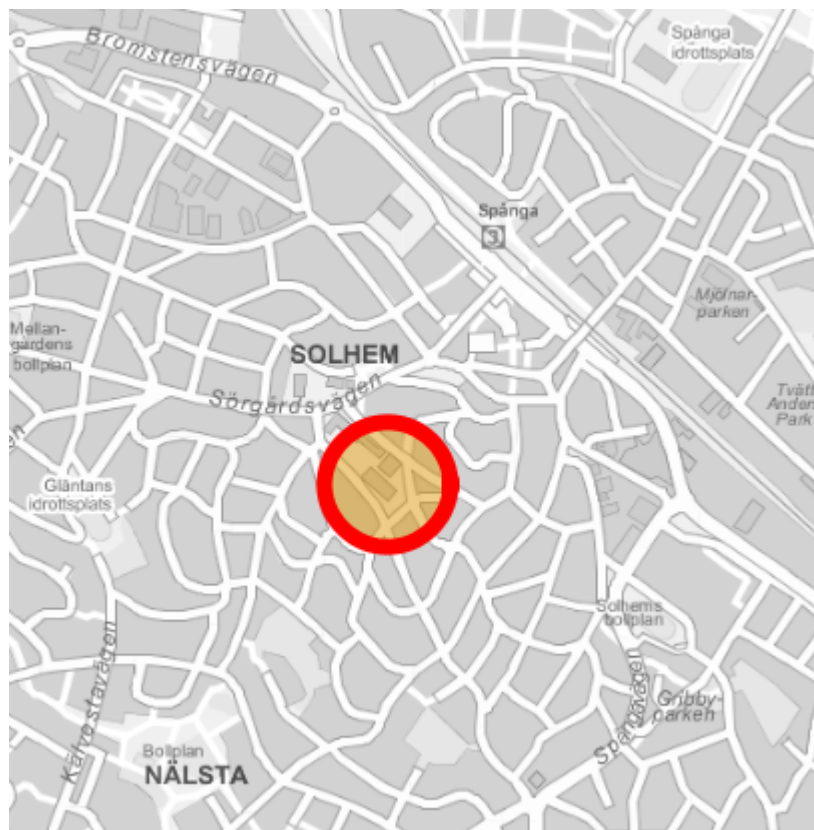
Nu har badet blivit så slitet att den bärande konstruktionen i bassängen och ytskiktet på plager och omklädningsrumsdelar är i behov av att åtgärdas. För att uppfylla de krav som ställs på konstruktionen föreslås att bassängen renoveras för att säkerställa bärighet och täthet. Ventilationen bör också ses över så att byggnaden inte tar skada av fuktig luft. Brister i byggnadens

elsystem bör åtgärdas för att uppfylla gällande krav och säker drift. Byggnaden behöver även tillgänglighetsanpassas.

2016 gav idrottsförvaltningen i uppdrag åt fastighetskontoret att göra en förstudie av anläggningens skick för 0,5 mnkr.

I den förstudie som genomförts har asbest identifierats i klinkerfogar och tätskikt har konstaterats bristfälliga. Utredningarna visade även på fuktskador, kraftiga skador av betongkorrosion och läckage konstaterades i delar av bassängen. Förstudien visade även på brister i tillgänglighet och i VVS-installationer och i serviceutrymmen. En större renovering behöver därför genomföras i byggnaden omgående.

I mars respektive april 2017 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut om renovering och ombyggnad av badavdelning i Spånga bad- och idrottshall om 35 mnkr. Fördyringen om 12 mnkr beror främst på att konstruktionsarbeten samt kakel, klinker och tätskiktarbetena har visat sig vara mer omfattande än under systemhandlingsskedet.



Mål och syfte

Målet är att återskapa en modern bassäng med omklädningsytor och förbättra tillgängligheten för funktionsnedsatta.

Syftet är att renovera, injustera och bygga om delar av konstruktioner och installationer så att de uppfyller dagens krav på bärighet, täthet, säkerhet, ljudnivåer och utrymning vid brand.

Utöver ovanstående är målet även att anläggningen ska:

- Uppfylla dagens miljö- och hälsokrav
- Uppfylla dagens myndighetskrav
- Anpassa anläggningen till grundvattennivån
- Få förbättrad arbetsmiljö för personal
- Minska underhållskostnader.

Åtgärder

För att säkra användningen av anläggningen i framtiden vill fastighetskontoret utföra följande åtgärder:

- Bassängen ersätts med en ny rostfri simbassäng
- Kringliggande plager får nytt tätskikt och ytskikt av kakel och klinker.
- Efter en renovering kommer omklädningsrummen, utöver duschdelarna som är renoverade för några år sedan, få nya tätskikt och ytbeläggningar.
- Bassängen behöver bilas ner och delar av konstruktioner lagas.
- Sanera kända miljöfarliga ämnen
- Tillgodose tillgänglighetskrav
- Justera ventilation så att bygganden inte tar skada
- Bygga om delar av el-installationerna
- Tillgodose utrymningskrav



Spånga bad- och idrottshall

Tidplan

Ur verksamhetssynpunkt är det en fördel att Spånga bad- och idrottshall inte stängs förrän efter skolavslutning sommaren 2018.

- Genomförandebeslut, mars 2018.
- Upphandling april-juni 2018.
- Entreprenaden juli 2018 - april 2019.
- Invigning vår/sommar 2019.

Organisation

Projektet genomförs enligt stadens modell för projekt under 50 mnkr. Fastighetsnämnden är projektägare med ansvar för projektleveranser och koordinering med berörda förvaltningar. Projektet genomförs i samarbete med idrottsförvaltningen i egenskap av verksamhetsutövare.

Idrottsförvaltningen följer projektet kontinuerligt och ansvarar bland annat för kontakter med föreningsliv samt avtalsdiskussioner med hyresgäster.

I projektets organisation ingår även en styrgrupp från fastighetskontoret där avdelningschefen från fastighetsavdelningen är ordförande. Från idrottsförvaltningen kommer det att finnas en referensgrupp, bestående av projektplanerare och representant från avdelningen för idrottsverksamhet.

Ekonomi

Kostnadsberäkningen inklusive samtliga entreprenaddelar, projekterings- och byggherrekostnader redogörs enligt nedan.

- Upparbetat hittills i utredning 1,2 mnkr
- Projektlednings- och projekteringskostnader inklusive upphandling 6,8 mnkr
- Entreprenadkostnader för renovering 39 mnkr

Den bedömda totalutgiften är 47 mnkr.

Tilläggschyran beräknas till 2,9 mnkr år 1 för idrottsförvaltningen. Projektet bedöms kunna inrymmas inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Driftkostnaden kommer att minska i förhållande till tidigare anläggning. Antalet felanmälningar och servicebesök med provisoriska avhjälpande åtgärder kommer kraftigt att minska eller att utebli helt.

I bassänger med klinker är det ett återkommande problem att klinkerplattor lossnar, vilket är kostsamt att laga, samt om bassängen behöver tömmas är detta extra kostnads- och tidskrävande. Anläggningen är sliten och kommer behöva flertalet dyra punktinsatser för att klara driften om en renovering inte utförs.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver tillkommande självkostnadshyra till fastighetsnämnden kommer renoveringen inte att medföra några ökade driftkostnader för idrottsnämnden. Intäkterna kommer inte att påverkas då verksamheten kan flyttas till annan anläggning under renoveringen.

Miljökonsekvenser

Under utförandeprocessen kommer kompletterande miljöinventeringar genomföras. Projektet följer stadens miljöprogram.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barnens perspektiv. Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. Projektet är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn.

Jämställdhetsanalys

Upprustningen av anläggningen kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker en simhall. *Ung livsstil*

studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. Undersökningar visar att den totala könsfördelningen bland simhallsbesökare är jämn och anläggningen anses gynna pojkars och flickors idrottande i samma utsträckning. En av projektets utmaningar är att säkerställa en både trygg och säker fysisk miljö.

Risker

Följande risker är identifierade:

- Kompetensbrist inom utförande av badanläggningar på grund av den rådande högkonjunkturen gällande byggentreprenader är den största risken. Tidigare försök till upphandling av simhallsprojekt har gett dåliga resultat gällande inkomna anbud. För att minimera denna risk har fastighetskontoret i tidigt skede underrättat entreprenörer att projektet snart ska handlas upp så att de kan förbereda eventuella anbud.
- Andra verksamheter i byggnaden störs/blir berörda. För att förebygga detta har projektet haft nära samarbete och kontinuerlig information till kringliggande verksamheter och fastighetsägare. Tidplan och omfattning av arbetena har anpassats efter dessa samtal.
- Miljöfarliga ämnen som eventuellt inte upptäckts trots utförda undersökningar och utredningar. Ytterligare miljöutredningar kommer att utföras i genomförandeskedet.
- Störande byggtrafik runt etableringsområde. Entré och utrymning från idrottshall i samma byggnad påverkas negativt under byggentreprenaden. För att undvika brandutrymningsproblem kommer oberoende brandkonsult ta fram förslag för att säkerställa utrymningskraven.
- Uppställning för etablering och maskiner är snäv. Fastighetskontoret har därför en nära dialog med skolverksamheten och idrottsförvaltningen.

Plan för uppföljning

Slutrapportering och lägesrapportering ska ske till fastighetsnämnden enligt stadens investeringsprocess.

Slut

Bilaga

Bilaga 1. Investeringskalkyl
