



Kontaktperson fastighetskontoret
Jan Lind
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 269 51
jan.lind@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2012-06-19
Idrottsnämnden
2012-06-12

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Tore Söderström
Planeringsstaben
Telefon: 508 275 07
tore.soderstrom@stockholm.se

Upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall

Förslag till reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner redovisat förslag till reviderat genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall med en investeringsutgift om 232,0 mnkr som ersätter tidigare genomförandebeslut om 207,2 mnkr från januari 2011.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal med idrottsförvaltningen för Farsta sim- och idrottshall baserat på den aktuella investeringen.
3. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för revidering av kommunfullmäktiges tidigare genomförandebeslut med en investeringsutgift om 196,4 mnkr och hemställer om att erforderlig överskjutande investeringsutgift på ca 36 mnkr, finansieras inom den tillgängliga budgetramen för upprustning och modernisering av Farsta, Åkeshovs, Västertorps och Vällingby sim- och idrottshallar.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till reviderat genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall med en investeringsutgift om 232 mnkr som ersätter idrottsnämndens tidigare genomförandebeslut om 207,2 mnkr från januari 2011.



2. Idrottsförvaltningen medges rätt att efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott underteckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal för Farsta sim- och idrottshall baserat på den aktuella investeringen.
3. Idrottsnämnden godkänner att tilläggshyran för Farsta sim- och idrottshall och ersättningshallen på Farsta IP, ökas med 1,4 mnkr till totalt 15,1 mnkr, och överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott med begäran om hyresmedgivande för den tillkommande hyran.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har tidigare fattat ett genomförandebeslut om att kostnaden för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall får uppgå till 196 mnkr. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden har på underlag av ett gemensamt tjänsteutlåtande godkänt att kostnaden får uppgå till 207,2 mnkr. Detta har dock inte redovisats i kommunfullmäktige för beslut eftersom kostnadsökningen då låg under gällande gränsvärden för ett sådant revideringsbeslut (15 procent dock minst 20 mnkr).

Projektet befinner sig nu i ett slutskede och upprustningen kommer att vara färdigställd i augusti i år. Anläggningen beräknas kunna tas i drift igen i september. Slutkostnaden kan idag beräknas uppgå till drygt 230 mnkr, vilket innebär att ett nytt reviderat genomförandebeslut erfordras enligt stadens regler. I föreliggande utlåtande redovisas vilka orsaker som ligger bakom kostnadsökningen. Finansieringen sker inom den ram för upprustning och modernisering av fyra sim- och idrottshallar som gäller enligt det inriktningsbeslut som kommunfullmäktige fattade i februari 2010, för närvarande uppgående till 500 mnkr.

Det innebär att ca 270 mnkr återstår för upprustningen av de övriga tre anläggningarna. Ett arbete pågår med att ta fram ett förslag till en revidering av det ursprungliga inriktningsbeslutet som omfattar samtliga fyra anläggningar, dvs. Farsta, Åkeshovs, Västertorps och Vällingby sim- och idrottshallar. Ett gemensamt tjänsteutlåtande om detta räknar fastighetskontoret och idrottsförvaltningen med att kunna redovisa i respektive nämnd efter sommaren.

Den pågående upprustningen och modernisering av Farsta sim- och idrottshall beräknas vara avslutad om ca tre månader vilket innebär att anläggningen åter bör kunna tas i drift i september 2012.

Utlåtande

Detta tjänsteutlåtande avser att ligga till grund för ett reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige. Förslaget innebär ett godkännande av en slutkostnad för projektet på 232 mnkr. Enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige fick investeringsutgiften uppgå till 196,4 mnkr. Den nu kända slutkostnaden för upprustningen av anläggningen, vilken beräknas vara klar för drifttagning i september 2012, innebär en kostnadsökning med ca 36 mnkr eller 18 procent. Vad som är orsaken till kostnadsökningen redovisas nedan på sidan 3. Tidigare, i januari 2011, har idrottsnämnden och fastighetsnämnden godkänt en investeringsutgift på 207,2 mnkr. Eftersom utgiftsökningen på 12 mnkr, det vill säga 6 procent, låg inom nämndernas befogenhet att besluta om, skedde ingen redovisning till kommunfullmäktige vilket nu sker, då kostnadsökningen överskrider 15 procent dock lägst 20 mnkr.

Projektets bakgrund

I budgeten 2009 uppmanades idrottsnämnden i samband med ärendet Stimulans för Stockholm, att föreslå investeringar som kunde tidigareläggas. Flera av stadens badanläggningar är gamla (flertalet från början av 70-talet) och slitna samt i behov av omfattande upprustnings- och moderniseringsåtgärder. I ett underlag för inriktningsbeslut föreslog därför idrottsförvaltningen i april 2009 att detta borde ske för Farsta, Åkeshov, Västertorp och Vällingby sim- och idrottshallar. Enligt förslaget som också godkändes av idrottsnämnden, begärdes att den uppskattade kostnaden på 500-600 mnkr skulle beaktas i kommunfullmäktiges budget för 2010 och kommande år.

Beslutet i kommunfullmäktige i februari 2010 blev att beräknade investeringsutgifter om ca 500 mnkr skulle beaktas i budget för 2011 och kommande år. Kostnaderna för utredningsarbetet fick enligt beslutet inrymmas i idrottsnämndens investeringsram för 2010. Idrottsnämnden skulle utarbeta ett mer preciserat underlag gällande utformning och kostnader för Nälstabadet samt en tillbyggnad av Åkeshovs simhall.

Upprustningen och moderniseringen av Farsta sim- och idrottshall var den anläggning man startade med. Enligt ett redovisat underlag för genomförandebeslut, beslöt idrottsnämnden i mars 2010 att den beräknade investeringsutgiften fick uppgå till ca 196 mnkr. Det är detta belopp som också därefter kommunfullmäktige godkände. Såväl idrottsanläggningarna som budgeten för investeringar i dessa överfördes från idrottsnämnden till fastighetsnämnden den 1 januari 2011. Detsamma gällde de då pågående projekten i vilka upprustningen av Farsta sim- och idrottshall ingick. Det reviderade genomförandebeslutet från januari 2011 som fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden, enligt vilket investeringsutgiften för Farstaanläggningen fick uppgå till 207,2 mnkr, har inte fastställts av kommunfullmäktige.

Då det nu återstår cirka en månad av entreprenaden för upprustningen av Farsta sim- och idrottshall konstaterar förvaltningarna att slutkostnaden kommer att uppgå till drygt 230 mnkr. Orsakerna till ökningen är flera, bl a har en dubbelhall uppförts med en betydligt högre standard än vad som ursprungligen kalkylerades. Behovet av idrottshallar är mycket stort.



Istället för att som ursprungligen flytta en enklare hall (tält) till en kostnad av drygt 5 mnkr, utfördes ett nybygge av en enklare dubbelhall. Den nya hallen beräknas kunna nyttjas under minst 10 år framöver. Kostnaden för hallen har uppgått till ca 20 mnkr, dvs. 15 mnkr mer än vad som ursprungligen kalkylerades. Ytan på hallen är ca 2 600 kvm vilket innebär en byggkostnad strax under 8 000 kr per kvm.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens synpunkter

Farsta sim- och idrottshall var den anläggning i vilken upprustningen skulle börja. Idrottsnämnden fattade den 1 mars 2010 ett genomförandebeslut om att de föreslagna upprustningsåtgärderna fick uppgå till 196,4 mnkr inklusive 30,7 mnkr för tidigare nedlagda utgifter, samt uppställning av en provisorisk ersättningshall på närbelägna Farsta IP. Det som då planerades var en flyttning av Sprallenhallen från Eriksdals BP till Farsta IP alternativt en flyttning av de förhyrda Brommahallarna. Kostnaden för en sådan flytt bedömdes uppgå till 5,3 mnkr. Detta underlag var också det som låg till grund för kommunfullmäktiges beslutade investeringsutgift för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall.

I samband med idrottsanläggningarnas överförande till fastighetsnämnden, överfördes även pågående projekt samt budgeten för investeringar i idrottsanläggningar. Vid den fortsatta projektering och därpå efterföljande upphandlingen, konstaterades utifrån inkommet anbud, att projektet skulle bli något dyrare än vad som tidigare redovisats. Anbudet låg ca 11 mnkr högre än vad man ursprungligen kalkylerat med.

I ett gemensamt reviderat genomförandebeslut som fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade i januari 2011, redovisades en kostnadsökning om 5,5 procent till en beräknad slutkostnad på 207,2 mnkr. Detta ärende har inte behandlats i kommunfullmäktige. Anbudet pekade på en slutkostnad för projektet på 215 mnkr, men förvaltningarna kom överens om att föreslå att man skulle behålla vissa delar i befintligt skick och även delvis föreslå något enklare material och därmed pressa kostnaden. Detta har dock inte gått och dessutom har nya åtgärdsbehov tillkommit, vilket ofta förekommer i ett s k ROT-projekt.

Under pågående arbeten med upprustningen av Farsta sim- och idrottshall har fastighetskontoret konstaterat att vissa delar av den separata takentreprenad som utfördes 2008 måste göras om. Detsamma gäller vissa inre delar som ursprungligen skulle bevaras. Dessa har visat sig vara i för dåligt skick för ett bevarande utan att åtgärder vidtas. Med överförandet av anläggningarna till fastighetsnämnden följde även med en olöst tvist med en tidigare takentreprenör. Den fordran som entreprenören har på staden (ca 900 tkr) har därför tagits med i projektkostnaden.

Den enskilt mest påverkande faktorn för den ökade slutkostnaden är att ersättningshallen på Farsta IP blivit ca 15 mnkr dyrare än vad som ursprungligen budgeterades eftersom man valde att bygga en ny dubbelhall. De båda förvaltningarna kom överens om att inte flytta den mycket enkla dubbelhallen (tältet) vid Brommaplan, som idrottsförvaltningen hyrt sedan sex år tillbaka. Inte heller valde man att som alterna-

tiv flytta Sprallhallen till Farsta IP utan den bestämdes att flyttas till Skarpnäcksfälet. I Farsta bedömdes behovet av hallar vara så stort att man valde att bygga en ny dubbelhall på Farsta IP. Hallen kommer att stå i minst 10 år (tidsbegränsat bygglov) och eventuellt längre vid beviljat permanent bygglov.

Sammantaget beräknas slutkostnaden för upprustningen av Farsta sim- och idrotts-hall uppgå till ca 232 mnkr. Det innebär en utgiftsökning med 36 mnkr eller 18 procent i förhållande till tidigare genomförandebeslut i kommunfullmäktige och 25 mnkr eller 12 procent i förhållande till det genomförandebeslut som därefter fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden. Därför måste enligt stadens regler ett nytt reviderat genomförandebeslut fattas. I utlåtandet redovisas inte något nuvärde utan endast slutkostnaden samt vad som orsakat kostnadsökningen i förhållande till tidigare genomförandebeslut.

Kostnadspåverkande faktorer

En sammanfattning av de kostnadspåverkande faktorer som ligger bakom den nu beräknade slutkostnaden för upprustningen av Farsta sim- och idrottshall utöver vad som ingick i underlaget för kommunfullmäktiges utgiftsbeslut om 196,4 mnkr från januari 2011 kan göras enligt följande:

- Ökade kostnader för utförande av ny provisorisk idrottshall på Farsta IP, +15 mnkr
 - Tillkommande kostnader för ombyggnad och anpassning av befintligt tak, + 7 mnkr
 - Tillkommande projektering och produktionskostnad av tillagningskök som ersättning för ett enklare serveringskök, + 5 mnkr enligt anvisningar från idrottsnämnden och redovisat i ett reviderat genomförandebeslut i januari 2011.
 - Tillkommande kostnader för delar som ursprungligen skulle bevaras men som visat sig vara i betydligt sämre skick och därför måste ersättas med nytt, + 7 mnkr
 - Tillkommande asbestsanering som visat sig i dolda konstruktioner, + 2 mnkr
- Summa tillkommande kostnader i förhållande till KF-beslut,
+ 36,0 mnkr**

Hyreskostnader

I samband med kommunstyrelsens beslut om nämndernas verksamhetsplaner godkändes idrottsnämndens anmälan av tillkommande hyreskostnader om sammanlagt cirka 51,2 mnkr avseende pågående projekt med genomförandebeslut före den 1 juli 2011. Av den godkända ökade hyreskostnaden avsåg 12,1 mnkr upprustningen av Farsta sim- och idrottshall, och 1,6 mnkr de tillfälliga hallarna på Farsta idrottsplats. Den nu justerade hyreskostnaden med anledning av fördyringarna inom projektet uppgår vad gäller kapitalkostnadsdelen till sammanlagt 15,1 mnkr, varav 12,5 mnkr för sim- och idrottshallen och 2,6 mnkr för de tillfälliga hallarna. Fördyringen inom projektet medför därmed en ökad hyreskostnad om sammanlagt 1,4 mnkr.



För 2013 tillkommer för ersättningshallen också kostnader för drift, underhåll och försäkring på cirka 250 tkr. Samtidigt minskar kapitalkostnaden för hallen med 2012 års avskrivning, dvs. en tiondel av det bokförda värdet. Den minskade kapitalkostnaden och den tillkommande hyran tar därmed i stort sett ut varandra. Hyreskostnaden i förhållande till vad som idrottsförvaltningen tidigare anmält till kommunstyrelsen i samband med årets verksamhetsplan, uppgår 2013 därmed för Farsta sim- och idrottshall samt ersättningshallen på Farsta IP till 1,4 mnkr. Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden begär att den utökade hyreskostnaden godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd godkänner förslaget till reviderat genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall samt överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut. Förslaget innebär ett godkännande av att slutkostnaden för projektet får uppgå till 232 mnkr, vilket innebär en ökning i förhållande till tidigare beslut i kommunfullmäktige med ca 36 mnkr, dvs. ca 18 procent.
