

Handläggare: Helena Rosander
Telefon: 08-508 28 385

Till
Idrottsnämnden

Nr 10

ASPUDDSBADET

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. godkänna föreliggande redovisning
2. säga upp gällande avtal med Aspuddens Badhusförening
3. överlämna fastigheten till Exploateringskontoret

Inger Bävner

Lennart Andréasson

Sammanfattning

Det föreligger ett stort upprustningsbehov av Aspuddsbadet enligt den utredning som förvaltningen låtit göra. Två alternativ har då framkommit gällande Aspuddsbadets framtid, antingen investerar förvaltningen de pengar som behövs eller så överlämnas fastigheten till Exploateringskontoret. Förvaltningen förordar det senare bl. a. grundat på den tekniska statusbesiktning som gjorts av anläggningen.

Bakgrunden är för det första fastighetens begränsningar med endast ett omklädningsrum och duschrum samt en kort bassäng vilket begränsar Aspuddsbadets utvecklingspotential. För det andra kan förvaltningen erbjuda goda badmöjligheter i närliggande simanläggningar. För det tredje så har Aspuddens Badhusförening inte följt gällande avtal och tagit ansvar för fastighetens underhåll, vilket är en av orsakerna till det stora renoveringsbehovet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med driftavdelningen. Beredningen har skett utifrån beslut om återremiss i nämnden 2006-03-21 där följande uppdrag gavs förvaltningen:

- Uppdra åt förvaltningen att inleda en gedigen utredning avseende kostnader för reparation alt. byte av tak, samt utvändig puts av byggnaden, i samarbete med föreningen samt
- tillsammans med föreningen framtaga aktuell statistik på samtliga badbesök, såväl för allmänheten som för olika gruppaktiviteter
- Utifrån ovanstående ta fram ett förslag på preliminär hyreskostnad för föreningen

Badtillgängligheten i området

Generellt är badtillgängligheten god i området och allmänheten kan bada i 8 av stadens simanläggningar inom en raide av 1 mil, se karta och tabell nedan. Totalt har nedanstående anläggningar öppet för bad 505 timmar/vecka och under 2006 registrerades drygt 2 000 000 besök.

För att tillgodose allmänheten som idag badar i Aspuddsbadets ligger t. ex nyrenoverade Liljeholmsbadet närmast. Det liknar också Aspuddsbadet mest avseende både utseende och verksamhet med exempelvis separata baddagar för damer och herrar samt handikappverksamhet. Det finns också ett flertal större simhallar som kan erbjuda ett större utbud av aktiviteter i närområdet med exempelvis barnbad och möjligheter till motion.



⊙ Aspuddsbadet

Anläggning	Öppettid/ vecka	Distans från Aspudden	Restid med bil	Restid med SL
1. Liljeholmsbadet	58 tim	3,5 km	5 min	4 min
2. Västertorps sim- och idrottshall	76,5 tim	5,5 km	8 min	13 min
3. Forsgrénka badet	76 tim	5,6 km	7 min	17 min
4. Eriksdalsbadet	88,5 tim	7 km	9 min	19 min
5. Sandsborgsbadet	51 tim	7,8 km	10 min	30 min

6. Bredängsbadet	5 tim	8 km	9 min	7 min
7. Högdalens sim- och idrottshall	75,5 tim	9 km	11 min	30 min
8. Skärholmens sim- och idrottshall	74,5 tim	10 km	10 min	11 min

I dagsläget används Aspudsbadet till både kommersiell verksamhet och allmänhetens bad. Den kommersiella delen med framförallt babysim och vattengympa sker då badet är stängt för allmänheten. Baserat på uppgifter från Aspudsbadets hemsida <http://hem.bredband.net/b125457/index.html> framgår det att badet är öppet för allmänheten 9 timmar/vecka.

Aspudsbadets öppettider för allmänheten

Måndagar: Naturistbad kl. 19.30-21.00 (kassan stänger kl. 20.00)
Onsdagar: Familjebad kl. 15.00-18.30
Torsdagar: Dambad kl. 12.00-14.00
Fredagar: Herrbad kl. 14.00-18.00

Angående naturistverksamheten som idag nyttjar Aspudsbadet 3,5 timmar/vecka kan vi hänvisa till Bredängsbadets föreningsdrivna naturistbad 5 timmar/vecka. Som en parallell kan nämnas att Badkompaniet i Enskedehallen betalar ca 600 000 kr i hyra för sin babysimsverksamhet.

Aspudsbadets bakgrund

Aspudsbadet är beläget i fastigheten Korpen 1 med adress Schlytersvägen 53 i Hägersten, se bild nedan. Verksamheten i vad som kan betecknas som ett kvartersbad, drevs av Stockholms fritidsförvaltning en bit in på 1980-talet men lades ner 1984 p.g.a. att renoveringskostnaden inte bedömdes rimlig i proportion till antalet badande. En grupp boende i området bildade då Aspuddens Badhusförening och ansökte om att få driva badet vidare i egen regi. Mer utförlig information finns i Lägesrapport beträffande Aspudsbadet, dnr 412/644/04, se bilaga 4. Enligt samtal med en representant från Aspuddens Badhusförening uppgick medlemsantalet till över 100 personer för 2006 och över 30 000 besök/år.



Hyrestiden är enligt avtalet 10 år räknat från 1987-01-01. Uppsägningstiden är 1 år och sker ingen uppsägning förlängs avtalet med 1 år. I en skrivelse från Aspuddens Badhusförening daterad 2004-03-27 framförs önskemål om att omförhandla det avtal (avtal nr 322804-2442) som träffades mellan dåvarande fritidsförvaltningen och föreningen hösten 1986.

En förutsättning från förvaltningens sida var att föreningen skulle stå för kostnaderna för badet. Detta framgår också tydligt av det avtal som skrevs där bl. a i § 3 sägs ”I enlighet med fritidsnämndens beslut 1986-10-28 övergår av kommunen ägd fastighet med tillhörande markområde, materiel, utrustning m.m., i det skick det befinner sig 1987-01-01, med full dispositionsrätt för föreningen enligt till detta avtal bilagd inventarieföreteckning, bilaga 3. Föreningen skall alltid hålla fastigheten med tillhörande markområde i ett städat och vårdat skick”. Föreningen disponerar badet kostnadsfritt och av avtalets § 13 framgår att ”Föreningen svarar för allt underhåll såväl yttre som inre”. Vidare framgår det i § 12 också att ”Föreningen anskaffar själv den utrustning som behövs för verksamhetens bedrivande och svarar själv för att utrustningen repareras och underhålls. Eftersatt underhåll på installationer och ytte underhåll visar att föreningen ej fullgjort avtalet. En beräknad upprustningskostnad på ca 8 mkr indikerar en hyreskostnad under 10 år på 700 tkr/år.

Kontakt med föreningen

Under de senaste åren har förvaltningen och representanter för föreningens styrelse träffats några gånger för överläggningar om badets framtid.

Mål och syfte

Målet är att tydliggöra förutsättningarna kring Aspuddsbadet. Med syfte att utifrån framtagna beslutsunderlag bestämma Aspuddsbadets framtid.

Genomförda projekt

Förvaltningen har nu låtit genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och statusbesiktning av reningsanläggningen för badvatten. Karolina Lyxell från Weedo AB har upprättade den tekniska inventeringen av badvattenkvaliteten 2007-01-04 samt en utredning av Aspuddens badvatten 2006-12-18, se bilaga 1 och 2. Torbjörn Lång och Sakari Kärkkäinen från PB Teknik AB har genomfört inventeringen av ventilationen 2007-01-11, se bilaga 3.

Weedos rapport avseende vattenkvaliteten kan kort sammanfattas med att flertalet åtgärder behöver göras snarast. Mycket höga halter av THM (trihalometaner) hittades som är en hälsoskadlig biprodukt vid klorering, halterna av organiskt klor (TOC) översteg riktvärdet. Även halten av kväve och klorid (salthalten) hade förhöjda värden.

Inventeringen av ventilationen som PB Teknik gjort kommer fram till att den nuvarande luftbehandlingen i simhallen har uppnått sin livslängd och behöver bytas.

Ekonomiskt utfall

Uppskattad kostnad för upprustning av Aspuddsbadet är ca 8 mkr. I den summan ingår upprustning av vattenreningsutrustning, ventilation, rör, värmeanläggning, el och bygg. Orsaken till ökningen från 2005 års prognos är i huvudsak de nytillkomna prisuppgifterna från konsultrapporterna.

Riskhantering och miljökonsekvenser

Gör vi ingenting åt situationen som den ser ut idag föreligger flera risker, både gällande hälsa, miljö och säkerhet.

Vattenanalysen visar att reningen och spädningen av badvattnet inte är tillräcklig och nuvarande system behöver bytas ut. I annat fall finns stor risk att halterna av bakterier, THM (trihalometaner), kväve och TOC (kol) fortsätter att vara höga.

Hantering och doseringen av kemikalierna utgör idag en stor miljörisk och är inte godkänd. Det föreligger också en stor risk för personskador vid en eventuell olycka då ögonduschen inte fungerar tillförlitligt.

Byggtekniskt finns en risk för översvämning av källaren om det utdömda rörsystemet går sönder. Det föreligger även en legionellarisk då anläggningen saknar cirkulation av tappvarmvattnet.

Orsaker till eventuella avvikelser

Utifrån det avtal som tecknades mellan Aspuddens Badhusförening och Idrottsförvaltningen 1986-10-28 där det framgår av avtalets § 13 att "Föreningen svarar för allt underhåll såväl yttre som inre" anser vi att Aspuddens Badhusförening är ansvarig för framkomna brister.

Driftkostnad och underhållskostnad

Eftersom Aspuddens Badhusförening inte betalar någon hyra kan vi endast uppskatta en drift- och underhållskostnad.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår med stöd av vad som redovisas ovan att idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att säga upp avtalet med Aspuddens Badhusförening för avflyttning den sista december 2008 och att fastigheten därefter överlämnas till Exploateringskontoret.

-SLUT-

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Teknisk inventeringen av badvattenkvaliteten 2007-01-04, Weedo |
| Bilaga 2 | Utredning av Aspuddens badvatten 2006-12-18, Weedo |
| Bilaga 3 | Inventeringen av ventilationen 1007-01-11, PB Teknik AB |
| Bilaga 4 | Lägesrapport beträffande Aspuddsbadet, dnr 412/644/04 |