



Handläggare: Stefan Båmstedt  
Telefon: 08-508 27 908

Till  
Idrottsnämnden  
den 14 april 2009

Nr 7.

## Svar på följande remisser ang. Aspuddsbadet:

- 1. dnr 328-2253/2008, skrivelse 24/9-08 angående Aspuddens badhus,**
- 2. dnr 328-78/2009, skrivelse 14/1-09 ang ändrat huvudmannaskap för Aspuddsbadet,**
- 3. dnr 328-208/2009, skrivelse 31/1-09 om att bevara Aspuddsbadet.**

### Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden som svar på rubricerade tre remisser avseende Aspuddsbadet beslutar följande:

1. Idrottsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på ovanstående tre skrivelser avseende kostnadsutredning av en upprustning av badet, hyresfinansiering baserad på upprustningskostnaden samt överlåtelse av fastigheten till Aspuddens badhusförening.
2. Idrottsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet som sitt remissvar till kommunstyrelsen för vidare beslut i ärendet.

Inger Båvner  
Förvaltningschef

Stefan Båmstedt  
t.f. fastighetschef



## Sammanfattning

Idrottsförvaltningen har yttrat sig över tre remisser i detta samlade tjänsteutlåtande. Samtliga tre remisser handlar om möjligheterna att driva badet vidare, kostnader för renovering av badet, hyreshöjning då nödvändiga investeringar ska ligga till grund för en hyra samt möjligheten att överlåta badet till föreningen.

Förvaltningen kan konstatera att kostnaden för renoveringen har beräknats uppgå till ca 14 mnkr enligt en nyligen gjord statusbesiktning och på denna baserad kostnadskalkyl. En hyra där kapitalkostnaden för dessa investeringsutgifter, skulle uppgå till ca 1,3 mnkr det första året. Möjligheterna att överföra fastigheten till föreningen, är slutligen en fråga som exploateringsnämnden är huvudman för eftersom det handlar om överlåtelse av fast egendom. Exploateringsnämnden har också fått skrivelserna på remiss och avger eget svar.

## Bakgrund

Aspuddsbadet som lades ner i slutet av 1980-talet av fritidsnämnden, har sedan dess drivits i privat regi av Aspuddens badhusförening. Enligt avtalet med kommunen har det heller inte utgått någon hyra under den tid man drivit badet och föreningen har själv svarat för alla kostnader. Idrottsnämnden har tidigare beslutat att inte rusta upp badet och avtalet sades upp i laga ordning för avflyttning vid årsskiftet 2008/09. Föreningen förde ärendet till hyresnämnden under hösten 2008. Förvaltningen gick med på ytterligare en månads förlängning till den 1 feb -09. Fastigheten i vilket badet är beläget är i ett dåligt skick och mycket omfattande upprustningsåtgärder behövs.

### Skrivelse nr 1

I en skrivelse dnr 328-2253/08, daterad 2008-09-24 från Malte Sigemalm (s) och Carin Jämtin (s) anføres att idrottsförvaltningen tidigare framhållit att en lösning skulle kunna vara att idrottsförvaltningen genomför en renovering av badet och att kostnaderna läggs på hyran. Man anför att kravet är fullt rimligt men givetvis kräver att idrottsförvaltningen gör en noggrann kostnadsberäkning av vad en renovering skulle kosta. Dessutom vill man att en hyresberäkning tas fram samt att ett förslag till överlåtelse av fastigheten till föreningen utreds.

I skrivelsen uppmanas kommunstyrelsen att utreda följande:

- Kostnaden för en renovering av badet
- Hyreshöjningen för Badhusföreningen
- Möjligheterna till en överlåtelse av fastigheten till föreningen



### Skrivelse nr 2

I en ytterligare skrivelse dnr 328-78/2009, daterad 2009-01-14 från Malte Sigemalm (s) ang huvudmannskapet för Aspuddsbadet mm hänvisas till ett tidigare tjänsteutlåtande från idrottsförvaltningen 2006 där som alternativ anges att förvaltningen är beredd att omförhandla hyresavtalet om hyresgästen är beredd att betala en självkostnadsbaserad hyra som då var beräknad till ca 550 tkr/år vilket i sin tur var beräknat på en investering på drygt 5 mnkr.

I skrivelsen anförs också att Aspuddens badhusförening inte deltagit i den process som nu pågår beträffande huvudmannskapets överföring från idrottsförvaltningen till Exploateringsnämnden. I skrivelsen hemställs om att en ny utredning bör ske om Aspuddens badhus framtid, där badhusföreningen bereds möjlighet att delta samt att stadsledningskontoret håller i utredningen. I avvaktan på beslut om en sådan utredning, hemställs om att badhuset överförs från Exploateringsnämnden till annan huvudman.

### Skrivelse nr 3

I en skrivelse dnr 328-208/2009, daterad 2009-01-30 från Stefan Nilsson (mp) och Else Lundin (mp) med rubriken om att bevara Aspuddsbadet, anförs bl a att badet som härstammar från 1919 är en viktig del av stadens kulturarv. Man hänvisar också till en skrivelse man lade i idrottsnämnden i juni 2008 där man ber förvaltningen utreda hur Aspuddsbadet ska kunna drivas vidare. I skrivelsen föreslår man att kommunstyrelsen ska besluta att förlänga hyresavtalet och utreda hur Aspuddsbadet ska kunna bevaras och göra de investeringar i badet som krävs för att det ska kunna drivas vidare.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning.

## **Idrottsförvaltningens synpunkter**

### Ändrat huvudmannskap

Förvaltningen har valt att lämna ett samlat svar på alla tre remisser eftersom de till stora delar handlar om samma frågeställningar. I frågan om ändrat huvudmannskap besvaras ärendet också av exploateringsnämnden.

Själva badhusfrågan är dock inget som exploateringskontoret tar ställning till i sitt svar enligt det kontorsutlåtande som idrottsförvaltningen fått ta del av. Där anges att exploateringsnämnden inte har övertagit huvudmannskapet för Aspuddsbadet. Förutsättningen för att exploateringsnämnden övertar fastigheten är att badhusverksamheten upphört.



Idrottsnämnden förvaltar de anläggningar i vilka det bedrivs sådan idrotts- och motionsverksamhet som man har huvudmannskapet för. Idrottsnämnden äger heller enligt stadens regler inte rätt att avyttra eller anskaffa fast egendom. Att utreda en överlåtelse av Aspuddsbadet till föreningen är därför en fråga för exploateringskontoret. Vid överlåtelser görs normalt också en värdering. Även det är en fråga för exploateringskontoret.

#### Kostnader för renovering av badet

En viktig del som förvaltningen nu ytterligare utrett, avser ekonomin och de investeringar som behöver göras för att badet ska kunna fortsätta sin verksamhet. Förvaltningen har för att få en kvalificerad kostnadskalkyl på de åtgärder som måste till för att Aspuddsbadet ska kunna fortsätta sin verksamhet, anlitat konsultföretaget WSP Management.

I en rapport daterad 2009-03-16 redovisar man att kostnaden för att renovera Aspuddsbadet bedöms uppgå till 14 mnkr. Det är mer än dubbelt så mycket som den översiktliga kalkyl som förvaltningen redovisade i ett tidigare tjänsteutlåtande 2004. Det är också mycket pengar med hänsyn till badets ringa storlek, ca 310 m<sup>2</sup> i entréplanet med en vind på ca 135 m<sup>2</sup>. Det indikerar också i vilket dåligt skick det 90-åriga badet är idag.

Badet uppfördes 1919 och byggdes till i mitten av 1940-talet. I rapporten konstateras att anläggningen är i stort behov av renovering då underhållet är kraftigt eftersatt. Såväl ytterväggar, fönster och yttertak är i dåligt skick och i behov av omfattande renoveringsåtgärder. Detsamma gäller byggnadens tekniska installationer med ny ventilation och el. Även vattenreningsanläggningen behöver bytas ut och bassängen anpassas med nya från- och tilllopp för att säkerställa vattenkvalitén. Bassängen är också i behov av nya tät- och ytskikt, dvs klinker och kakel lagda på underliggande membranisolering. Detsamma gäller duscharna.

Vid omfattande renovering som innebär en väsentlig förlängning av den tekniska livslängden, krävs även åtgärder som inte direkt kan beskrivas som renoveringsåtgärder. Det gäller t ex indragning av fjärrvärme (miljökrav), utbyte av fönster (energikrav), WC för rörelsehindrade och bredare dörröppningar (tillgänglighetskrav) etc . Det saknas idag också omklädningsrum. Rapporten upptar 28 olika punkter som tillsammans kostar ca 14 mnkr.

#### Självkostnadsbaserad hyra

Enligt det tidigare avtalet som gällt fram till årsskiftet 2008/09 fick Aspuddens badhusförening driva badet hyresfritt mot att man svarade för alla kostnader för drift, underhåll, administration mm. I såväl remisskrivelser från 24/9 -08 och 14/01 -09 anges att man finner det rimligt att kostnaderna för en av idrottsförvaltningen genomförd renovering, läggs på hyran.



Kapitalkostnaden (ränta och avskrivningar) det första året vid en investering på 14 mnkr, uppgår till 1,1 mnkr vid 33 års avskrivning och den kalkylränta på 5 % som staden f.n. tillämpar.

Räknar man att halva investeringsutgiften avser tekniska installationer med 20 års avskrivningstid (= teknisk livslängd), uppgår kapitalkostnaden år ett till ca 1,3 mnkr. Vid så stora kapitalinvesteringar kan förvaltningen heller inte överlåta det planerade underhållet av byggnaden på hyresgästen. Det tillkommer därför ytterligare ca 150 tkr per år för sådana periodiserade åtgärder som hyresvärden normalt brukar stå för. I övrigt skulle hyresgästen liksom tidigare varit fallet, själv svarar för verksamhetsdrift och administration inkl personal och skötsel samt betala kostnader för media, dvs värme, vatten och avlopp samt el.

#### Aspuddsbadet som kulturarv

I skrivelsen dnr 328-208/2009 framhålls att Aspuddsbadet är ett av de få bevarade "renlighetsbaden" i Stockholm och en viktig del av stadens kulturarv. Idrottsförvaltningen för sin del har inte lagt några kulturhistoriska aspekter på badet i de olika yttranden man redovisat i ärendet. Några sådana har heller inte framförts av badhusföreningen som argument för att man vill driva ett av förvaltningen upprustat bad vidare.

Man föreslår förlängning av hyresavtalet för att föreningen som driver badet ska ges möjlighet att träffa ansvariga politiker och tjänstemän för att framföra sitt förslag till lösning hur badet ska kunna drivas vidare. Man föreslår också att kommunstyrelsen ska besluta att utreda hur Aspuddsbadet ska kunna bevaras och göra de investeringar som krävs för att det ska kunna drivas vidare. Här kan tilläggas att beträffande hyresavtalet så har frågan från och till diskuterats mellan badhusföreningens företrädare och idrottsförvaltningens tjänstemän sedan 2004 och kontakt med ansvariga politiker har även skett. Beträffande förvaltningens svar på den ekonomiska delen, hänvisas till vad som anförs ovan.

#### **Förvaltningens förslag**

De tre remisser som förvaltningen har besvarat i detta utlåtande, handlar om möjligheterna för Aspuddsbadet att drivas vidare av Aspuddens badhusförening. Detta trots beslut om uppsägning som idrottsnämnden tidigare har fattat. Badet har fram till uppsägningen i månadsskiftet jan/feb -09 sedan 20 år drivits av Aspuddens badhusförening. Föreningen har disponerat badet hyresfritt mot att man själv svarat för alla kostnader inkl underhållet. Idrottsförvaltningen har inte haft något med verksamheten att göra. 2004 tog föreningen kontakt med förvaltningen angående ett stort uppdämt underhålls- och upprustningsbehov.



Förvaltningen bedömde 2004 att kostnaden kunde uppgå till drygt 5 mnkr, pengar man inte hade för investeringar i en verksamhet man inte drev. Som ett alternativ angavs dock att man var kunde tänka sig att omförhandla hyresavtalet om hyresgästen kunde betala en självkostnadsbaserad hyra baserad på investeringens storlek. I första hand erbjöds dock föreningen att fortsätta enligt det gamla avtalet, dvs svara för alla kostnader själv mot hyresfrihet. Skulle verksamheten däremot avvecklas så skulle fastigheten överföras till annan förvaltning enligt gällande principer.

Diskussioner har därefter förts vid några tillfällen fram till den punkt där man står idag. Hyresavtalet är uppsagt men Aspuddens badhusförening vägrar lämna ifrån sig nycklarna till fastigheten, något som påpekades så sent som den 11 mars 2009 vid ett möte på förvaltningen med representanter för badhusföreningens styrelse. VA-abonnemanget har sagts upp av föreningen till årsskiftet 2008/09. Det har därefter förts över på idrottsförvaltningen som utan att ha tecknat något sådant abonnemang erhållit en räkning på såväl efter årsskiftet avläst förbrukning (23 jan -09) som framåtsyftande preliminär debitering.

I detta samlade svar på de tre remisserna konstaterar idrottsförvaltningen följande:

1. Kostnaden för en upprustning av Aspuddsbadet uppgår till ca 14 mnkr.
2. Baserad på en sådan investering skulle en självkostnadsbaserad hyra uppgå till ca 1,2 – 1,4 mnkr per år.
3. Möjligheterna för en överlåtelse av fastigheten till Aspuddens badhusförening är en fråga för exploateringsnämnden att bedöma.

Förvaltningen föreslår slutligen att idrottsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på de tre remisserna angående Aspuddsbadet.

- SLUT -

Bilagor: Konsultrapport från WSP Management 2009-03-16  
Remisserna 328-2253/2008, 328-78/2009 och 328-208/2009