

Handläggare Fastighetskontoret
Mark Shafii
Projekt- och upphandlingsavdelningen
08-508 26 925
mark.shafii@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-03-27

Handläggare Idrottsförvaltningen
Thomas Helland
Utvecklingavdelningen
08-508 27 916
thomas.helland@stockholm.se

Idrottsnämnden
2018-03-27

Modernisering av reningsanläggning och reovering av bassäng samt relaxavdelning i Högdalens sim- och idrottshall.

Reviderat genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till åtgärder

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt modernisering av reningsanläggning, reovering av bassäng, plager samt relaxavdelning i Högdalens sim- och idrottshall till en total investeringsutgift om 160 mnkr.
2. Fastighetsnämnden hemställer förslag till reviderat genomförandebeslut för projekt modernisering av reningsanläggning, reovering av bassäng, plager samt relaxavdelning i Högdalens sim- och idrottshall till en total investeringsutgift om 160 mnkr till kommunfullmäktige för godkännande.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förslag till genomförande för projekt modernisering av reningsanläggning, reovering av bassäng, plager samt relaxavdelning i Högdalens sim- och idrottshall till en total investeringsutgift om 160 mnkr, som idrottsnämnden beställer av fastighetsnämnden för utförande.
2. Idrottsnämnden godkänner en tillkommande bedömd hyreskostnad om cirka 10 mnkr år 1 och hemställer till kommunstyrelsen för godkännande.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Anläggningen har kontinuerligt rustats under 2000-talet med utbyte av ventilationsanläggning, nytt yttertak, ny fasad, utbyte av stora fönsterpartier med mera.

I november 2014 fattades ett kombinerat inriktnings- och genomförandebeslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden i syfte att rusta upp reningsanläggningen och bygga om relaxavdelningen. Trots två försök till upphandling kunde fastighetskontoret konstatera att inga anbud hade inkommit varför projektet avstannade.

Ett reviderat genomförandebeslut antogs i fastighets- och idrottsnämnden i februari 2016 för att avhjälpa akuta underhålls-åtgärder, så som komponenter på vattenreningen och betongproblem i taket, så att verksamheten kunde fortlöpa under pågående hyresavtal och i syfte att återuppta projektet 2018.

Sedan inriktnings- och genomförandebeslut antogs har en grundlig riskanalys, ekonomisk analys samt konsekvensbedömning genomförts. Dessa utredningar har visat att omfattningen avseende projektet har ökat kraftigt. Anläggningens tekniska livslängd börjar nu nå sitt slut varför åtgärder behöver vidtas så som reningsanläggning, betongrenovering, kakelbyte och miljösanering samt att personalutrymmen behöver åtgärdas ur arbetsmiljöperspektiv. Dessa åtgärder kommer förlänga anläggningens livslängd med cirka 20 år.

Åtgärder som har tillkommit är reparationer av betongkonstruktionen efter vattenskador och miljöåtgärder efter genomförd miljöinventering.

Ursprunglig budget i tidigare genomförandebeslut låg på 42,5 mnkr för inkom byte av reningsanläggning och relaxavdelning. Utöver indexreglering har åtgärder tillkommit som beskrivs ovan. Nuvarande bedömning är en investeringsutgift om 160 mnkr.

Utlåtande

Genomförandebeslutet är baserat på en förstudie bestående av installationsberäkningar, miljöinventeringar, flödeskapacitetsmätningar och projektering av systemhandling. Utöver detta fordras kompletterande utredningar och projektering. Exempel på utredningar som tillkommer är fördjupade betong-, och konstruktion- och fuktutredningar.

Bakgrund

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Anläggningen har kontinuerligt rustats under 2000-talet med utbyte av ventilationsanläggning, nytt yttertak, ny fasad, utbyte av stora fönsterpartier med mera. En ny hiss installerades och utbyte av sportgolvet i stora sporthallen utfördes 2016. I Högdalens sim- och idrottshall finns en 25-metersbassäng, med sex banor och hopptorn, en undervisningsbassäng, två relaxbassänger, en bubbelpool och en äventyrs- och lekbassäng för barn upp till cirka sju år.

Det ursprungliga uppdraget från idrottsförvaltningen avsåg 2014 att modernisera och öka kapaciteten på reningsanläggningen samt att bygga om relaxavdelningen. Cirkulationen i bassängen är idag i dåligt skick. I 25-meters bassängen och undervisningsbassängen används förträngningsprincipen, det vill säga vatten tas in i den ena delen av bassängen och ut i den andra. Reningsanläggningen idag ombesörjer hela anläggningen vilket innebär att alla bassänger berörs vid ett eventuellt stopp.

Anläggningens tekniska livslängd börjar nu nå sitt slut. Reningsanläggningen uppfyller inte dagens krav på reningseffekt och klarar inte belastningen av antalet badande samt att läckage har identifierats i ibland annat omklädningsrum. Åtgärder behöver vidtas så som ny reningsanläggning, betongrenovering i bassäng och i fuktskadade konstruktioner, även kakelbyte behöver ske efter miljösanering, samt åtgärder på ventilationen vid idrottsanläggningens personalytor. Dessa åtgärder kommer förlänga anläggningens livslängd med cirka 20 år.

I november 2014 fattades ett kombinerat inriktnings- och genomförandebeslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden om 42,5 mnkr i syfte att rusta upp reningsanläggningen för simbassängerna. Trots två försök till upphandling kunde fastighetskontoret konstatera att inga anbud hade inkommit varför projektet avstannade.

Ett reviderat genomförandebeslut antogs i fastighets- och idrottsnämnden i februari 2016 för att avhjälpa akuta underhålls-åtgärder om 1 mnkr per år i tre års tid, så som komponenter på reningsanläggningen och betongproblem i taket, så att verksamheten kunde fortlöpa under pågående hyresavtal.

Sedan inriktnings- och genomförandebeslut antogs har en grundlig riskanalys, ekonomisk analys samt konsekvensbedömning genomförts. Dessa utredningar har visat att omfattningen avseende projektet har ändrats. För att en modern reningsanläggning ska fungera så behöver bland annat botten byggas om och vattennivån höjas/vattenavrinning byggas om. Dock kvarstår ett antal fördjupade utredningar vilket innebär stora osäkerheter i projektet.

Ursprunglig budget i de tidigare genomförandebesluten låg på 42,5 mnkr för endast reningsanläggningen. Utöver indexreglering har tillkommit åtgärder som har beskrivits enligt ovan. Nuvarande bedömning är en investeringsutgift om 160 mnkr.

Mål och syfte

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska vara omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn. Renovering av anläggningen kommer att till lika stor del gynna flickor som pojkar i alla åldrar.

Målet är att återskapa en modern reningsanläggnings och renovera bassängerna och plagerna som får en förlängd livstid om cirka 20 år, åtgärda ventilationen, åtgärda fuktskador, sanera miljöfarliga ämnen samt renovera relaxavdelningen. Dessa åtgärder kommer göra att anläggningen kan klara dagens och framtida krav genom att:

- Förbättra och separera reningssystemen i bassängerna.
- Ökad driftsäkerhet vilket minimerar driftstörningar.
- Uppfylla ställda myndighetskrav avseende PBL (Plan och Bygglagen 2010:900) och BBR25 (Boverkets Bygg Regler).

Åtgärder

För att säkerställa att vattenkvaliteten är god, att myndighetskraven uppfylls och att vattenskadorna åtgärdas, samt att relaxavdelningen effektiviseras vill förvaltningarna under året 2018/2020 utföra följande:

- Anpassning och renovering till en modern reningsanläggning, vilket innebär separat vattenrening till varje bassäng.
- Förbättring av klor- och pH-reglering till varje bassäng.
- Öka vattenflödet till undervisningsbassängen.
- Ombyggnad av relaxavdelningen.
- Renovering av personalytor efter tidigare vattenskador.
- Renovering av omklädningsytor med duschutrymmen för nedre gym efter tidigare vattenskador.
- Översyn av till- och frångänglighetskrav samt brandkrav.
- Miljöåtgärder efter genomförd miljöinventering.
- Renovering av bassänger och plager.

Efter de genomförda åtgärderna räknar förvaltningarna med att risken för driftstörningar genom oförutsedda händelser på bland annat reningssidan minskar.

Barnkonsekvensanalys

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnperspektivet ska vara omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De vuxna som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Ur verksamhetssynpunkt är det positivt för barn att anläggningen renoveras så att verksamheten kan upprätthållas på sikt. Ur ett barnperspektiv är det också positivt att en renovering upprätthåller möjligheten till simundervisning och föreningsverksamheterna för barn.

Jämställdhetsanalys

Renovering av anläggningen kommer att till lika stor del gynna flickor som pojkar i alla åldrar. Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker en simhall. Forskningsprojektet *Ung livsstil* studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. Man har konstaterat att 58 procent av de barn och ungdomar som är med i en simklubb är flickor. Även om könsfördelningen inom simföreningarna har en majoritet av flickor så visar undersökningar att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen anses vara en anläggningstyp som

i samma utsträckning gynnar pojkars och flickors motionerande och idrottande.

Tidplan

- Projektering januari till juli 2018
- Upphandling, rivning och sanering maj 2018 till juli 2018
- Upphandling byggåtgärder och rening augusti 2018 till oktober 2018
- Anläggningen stängs juli 2018
- Rivning och sanering september 2018 till februari 2019
- Reningsanläggning juni 2019 till april 2020
- Byggåtgärder december 2018 till april 2020
- Driftsättning maj 2020 till juli 2020
- Invigning av badet beräknas ske augusti 2020

Ambitionen är att idrottshall och motionsrum ska vara öppet så mycket som möjligt under projektet.

Organisation

Projektet genomförs enligt stadens styrmodell för projekt över 50 mnkr. Fastighetskontoret 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 för samtliga kontakter med föreningsliv. Dock har fastighetskontoret kontakt och avtal med bowlingen.

I projektets organisation ingår en styrgrupp som består av chefer och medarbetare från fastighetskontoret och ordförande är avdelningschefen på fastighetsavdelningen från fastighetskontoret. Från idrottsförvaltningens kommer det även att finnas en referensgrupp.

Samråd

Samråd har skett enligt stadens beslutsprocess för projekt över 50 mnkr.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden

Utgiftsberäkningen inklusive samtliga entreprenaddelar och projekterings- och byggherrekostnader redogörs enligt nedan.

- Upparbetat hittills i utredning, projektering och upphandling 9 mnkr.
- Projektledning- och fortsatta projekteringskostnader inklusive upphandling 5 mnkr.
- Utgifter för ombyggnad av reningsanläggningen, sanering, betongarbeten, personalutrymmen med mera 146 mnkr.

Den bedömda totalutgiften är 160 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att investeringsutgifterna kommer att kunna inrymmas inom nämndens långsiktiga investeringsplan för idrottsinvesteringar.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver beräknad tilläggshyra tillkommer inga ytterligare driftkostnader för idrottsnämnden efter det att anläggningen öppnat igen.

Under tiden anläggningen är stängd kommer däremot idrottsnämndens intäkter och kostnader påverkas kraftigt. Från och med första juli 2012 har driften av anläggningen varit upphandlad och utförd av Actic Sverige AB. När driften senast utfördes av idrottsförvaltningen uppgick intäkterna totalt till 18,8 mnkr och kostnaderna (exklusive hyra) till 12,2 mnkr. Av dessa avser en mindre del idrottshallen som ej kommer stängas.

Idrottsnämndens nettokostnad beräknas öka med 4,6 mnkr 2019 och 6,1 mnkr 2020, vilket inte kan inrymmas inom tilldelad budget utan nämnden kommer begära budgetjustering för detta i samband med budgetunderlag 2019-2021. Även under 2018 beräknas nettokostnaden öka, men den ökningen har nämnden inrymt i verksamhetsplan 2018.

Miljökonsekvenser

De föreslagna åtgärderna syftar till att förbättra funktionen hos berörda delar. Under projekteringsprocessen kommer kompletterande miljöinventeringar genomföras.

Under projekteringsfasen undersöks möjligheter att installera solcellsanläggning på taket. Om detta är möjligt kommer klimatinvesteringsmedel sökas för detta. Projektet följer stadens miljöprogram samt stadens miljökrav.

Projektet medför förbättringar av miljön genom en effektivare reningsprocess som ska kunna minska kemikaliehanteringen. Farliga ämnen hanteras i BvB (Byggvarubedömning).

Kommunikation

Kommunikationen i och kring projektet sker i samverkan mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Fastighetskontorets kommunikationsansvariga samordnar arbetet. En kommunikationsplan kommer att uppdateras under den fortsatta projekteringen.

Risker

Följande risker är identifierande:

- Andra verksamheter i byggnaden störs/blir berörda. För att minimera störningar för verksamheten kommer vi ha en tät dialog med verksamheten och försöka ta hänsyn till eventuella önskemål.
- Kompetensbrist inom bad på grund av den rådande högkonjunkturen, då marknaden är begränsad och det kan vara svårt att få in anbud. För att minska denna risk kommer vi förhandsannonsera samt ha en tät dialog med branschen.
- Konstruktionen visar sig vara sämre än beräknat då man bilat bort ytskikten. Denna risk är inräknad i kalkylen.

Plan för uppföljning

Lägesrapportering och slutrapportering ska ske till fastighetsnämnden enligt stadens styrmodell.

Slut

Bilaga

1. Investeringskalkyl Stockholms stad
2. Investeringskalkyl fastighetskontoret