

Handläggare
Maria Sköld Wulf
Telefon: 0850826749

Till
Fastighetsnämnden
2021-10-26

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

Lägesrapport 3

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande modernisering av reningsanläggning och renovering av bassäng samt relaxavdelning i Högdalens sim- och idrottshall.

Sammanfattning

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Simhallsdelen rymmer flera bassänger och motionsytor. De tekniska installationerna i simhallsdelen har uppnått sin livslängd varför kommunfullmäktige i juni 2018 fattade ett reviderat genomförandebeslut om att installera en ny anläggning för badvattenrening samt renovera de tre bassängerna, relaxavdelning med mera, till en utgift om 160 mnkr.

Målet är att återskapa en simhall med modern reningsanläggning, med ökad driftsäkerhet och förbättrad reningskapacitet. Färdigställandet är planerat till våren 2022.

Sedan förra lägesrapporten har nya bassänger gjutits, betongen härdat i tre månader, tätskikt har applicerats och reningsanläggningen monterats. En ny flexavdelning har iordningställts.

Slutkostnadsprognosen uppgår för närvarande till 175 mnkr med anledning av tillkommande arbeten. Bland annat har ett omfattande arbete med att sanera inbyggd asbest och PCB-fogar genomförts, vilket har medfört såväl tidsförlängning som kostnadsökning. Skador på konstruktionsbetongen i bassängerna har efter 50 år med aggressiva klorider i luft och vatten varit betydligt mer omfattande än kalkylerat, vilket medfört utökade arbeten samt en högre grad av återuppbyggnad, något som inneburit tidsförsening såväl som ökade utgifter för projektet. Bristande relationsunderlag med felaktiga mått har också bidragit till ökade kostnader för uppbyggnad på plager för att anpassas till befintlig golvnivå på hela plan 4.

Ärendet

Bakgrund

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Anläggningen består av en idrottshall och en simhallsdel. Simhallsdelen rymmer en 25-metersbassäng med sex banor och hoppturn, en undervisningsbassäng, två relaxbassänger, en bubbelpool och en lekbassäng för barn upp till cirka sju år.

De tekniska installationerna i simhallsdelen har uppnått sin livslängd och i juni 2018 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut om att modernisera badvattenreningsanläggningen samt renovera bassänger, relaxavdelning, omklädningsutrymmen med mera, till en utgift om 160 mnkr.

Projektets ambition har genomgående varit att angränsande idrottshall och motionsrum i möjligaste mån inte ska påverkas av renoveringen och kunna hålla öppet så mycket som möjligt.

Tidigare beslut

Ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i december 2014 avseende renovering av Högdalshallens reningsverk, till en utgift om 42,5 mnkr (dnr FSK 4.2.1-435/2014 respektive IDF 324/1139/2014). Trots två försök till upphandling inkom inga anbud. Då planerade åtgärderna var tvungna att genomföras under en kortare tidsperiod, för att få så liten påverkan som möjligt på verksamheten, beslutades i mars 2016 att tidigare beslut skulle utgå.

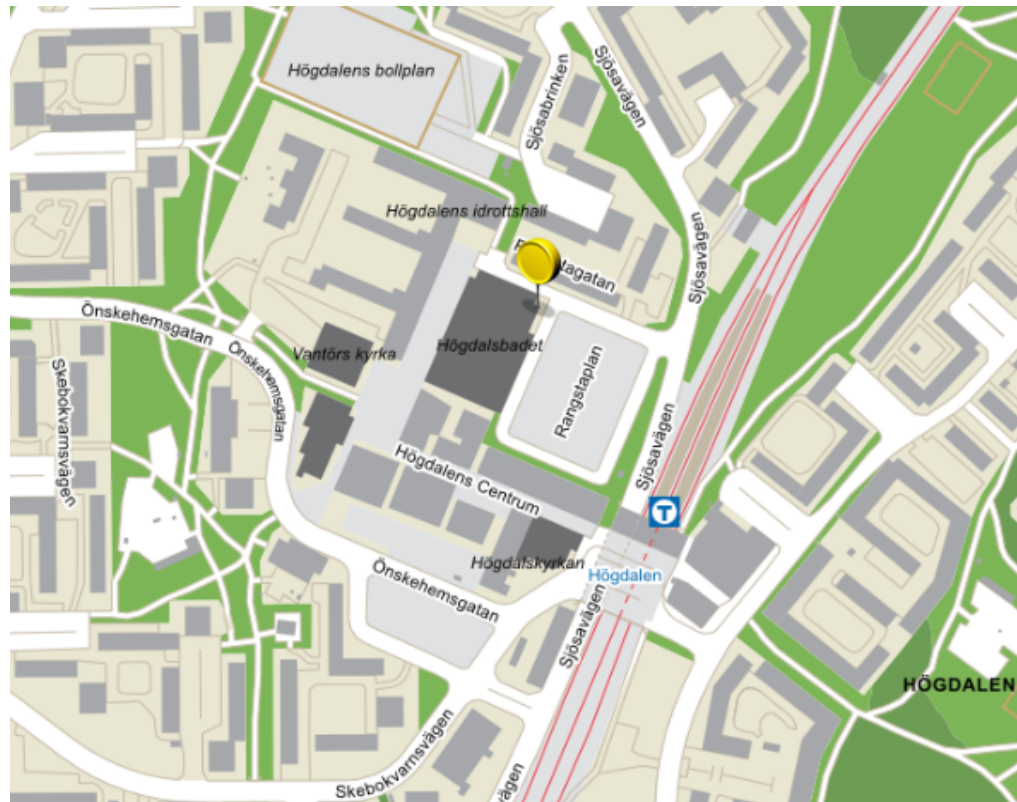
Istället fattades ett reviderat genomförandebeslut av de två nämnderna (dnr FN 4.2.1-132/2016 respektive IDN 324/1139/2014) avseende begränsade åtgärder, till en utgift om 5 mnkr. Detta för att hålla reningsanläggningen igång fram till 2018, då avtalet med verksamhetsutövaren löpte ut och det skulle bli möjligt att stänga badet under en längre period. Under tiden utfördes begränsade reinvestering- och underhållsåtgärder för att säkra att badverksamheten kunde fortgå i simhallen utan driftstörningar.

I mars 2018 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett reviderat genomförandebeslut avseende modernisering av reningsanläggning, renovering av bassäng, plager samt relaxavdelning, till en utgift om 160 mnkr (dnr FN 2017/481 respektive IDN 324/1139/2014). Beslutet godkändes av fullmäktige i maj samma år (dnr KS 2018/594).

Därefter har två lägesrapporter godkänts av fastighetsnämnden, den första i oktober 2019 (dnr 2019/125), den andra i maj 2020 (dnr 2019/125).

Beskrivning av projektet

Byggnaden är belägen inom stadsdelsnämnd Enskede, Årsta, Vantör, med adress Rangstaplan 2.



Högdalens sim- och idrottshall, Högdalens centrum.

Viss modifiering av projektets omfattning har skett i syfte att hålla beslutad budget, se beskrivning i lägesrapporter 1 och 2.

Projektet omfattar installation av ny badvattenrening, rivning och återuppbyggnad av bassänger, iordningställande av ny flexavdelning, komplettering av belysning samt tillgänglighetsåtgärder avseende bland annat receptionen för personal och besökare.

Genom åtgärderna kommer myndighetskrav att uppfyllas.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Avgränsningar i projektet

Ombyggnad sker inte i idrottshallarna (stora hallen, 3 småhallar) och bågskyttehallar (ny och gammal).

Hållbarhet och kvalitet

Byggnaden är klassificerad som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt Stadsmuseets klassificering (grönklassad) och byggnadens kulturhistoriska värden måste säkerställas i ombyggnadsarbetena.

En stor andel inbyggt asbest har uppdagats vid rivningar och tillkommande saneringar har utförts.

Investeringens mål och syfte

Målet är att återskapa en simhall med modern reningsanläggning med ökad driftsäkerhet och förbättrad reningskapacitet.

Investeringen bidrar till att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Övergripande viktiga händelser

Sedan förra lägesrapporten har nya bassänger gjutits, tätskikt applicerats och reningsanläggningen monterats. Den nya flexavdelningen har iordningställts.

Produktion pågår och arbeten med applicering av tätskikt i stora bassängen är klart.

Undervisningsbassäng och lekbassäng är klara.

Avvikelser

Som tidigare har rapporterats har det tillkommit ny grundplatta samt åtgärder med pålning i vattenreningsrum, då den gamla plattan saknade adekvat grundläggning.

Då konstruktionsbetongen i bassängerna har skador efter 50 år med aggressiva klorider i luft och vatten, har vattenbilning och vattenblästring varit nödvändigt för att avlägsna kloridangripen betong och korrosion av armeringen. Då skadorna varit mycket omfattande har omfånget av detta arbete dubblerats gentemot kalkylerat samt att ytterligare arbete har tillkommit med uppbyggnad av ny konstruktionsbetong. Detta har bidragit till tidsförskjutning och kostnadsökning i projektet.

Bristande relationsunderlag med felaktiga höjdmått har också bidragit till ökade kostnader för uppbyggnad på plager för att anpassas till befintlig golvnivå på hela plan 4.

Projektets avsikt i början var att behålla hopptornet och enbart utföra en ytrenovering. Då vattennivån med anledning av den nya reningsanläggningen höjs med 30 cm så har konsekvensen blivit att 3-meters hopptornet enbart blir 2,7 meter, vilket inte uppfyller

funktionskraven. Hopptornet byggs på med syrafast stålbalk och stegen anpassas efter nya normer och krav för att klara kraven på bevarande utifrån byggnadens grönklassning.

En orsak till den långa rivningstiden har varit ett omfattande arbete med att sanera inbyggd asbest och PCB-fogar som upptäckts i stora mängder, vilket har medfört en tidsförsening och kostnadsökning i projektet.

För att kunna hålla den beslutade projektbudgeten om 160 mnkr har projektet haft som ambition att försöka behålla och restaurera det som går av ytskikt med mera. Dock har det medfört att vissa projekterade lösningar tvingats ändras, då befintliga installationer inte håller de mått och krav som ställs för att garantier ska kunna erhållas. Förutom omprojektering till andra lösningar tillkommer då också kringliggande byggarbeten, vilka har bidragit till att utgifterna inte kunnat hållas nere i önskad mån.

Kommande period

Under hösten 2021 ska den stora bassängen täthetsprovas. Därefter töms den sakta på vatten igen och kakel sätts. Under vårvintern 2022 fylls bassängerna långsamt med vatten och intrimning av vattenreningsanläggningen startar.

Tidplan

Färdigställandet är planerat till våren 2022. Driftöverlämningen startar under våren och pågår parallellt med slutförandet så att driftpersonal kan medverka och samtidigt lära sig anläggningen.

Slutbesiktning är inplanerad till slutet av april 2022. Öppning av verksamheten beräknas tidigast kunna ske i juni 2022.

Ekonomi

Investeringsmedel enligt reviderat genomförandebeslut uppgår till 160 Mkr. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 145 mnkr.

Slutkostnadsprognos uppgår för närvarande till 175 mnkr, sammantaget för de avvikelser som rapporterats i lägesrapporter 1, 2 och 3, bland annat med anledning av tidsförseningar och tillkommande arbeten för miljösanering och grundförstärkningar. Projektet arbetar aktivt med kostnadskontroll, men ser svårigheter att inrymma erforderliga arbeten inom budget.

Samarbete övriga förvaltningar

Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen prioriterat åtgärder för att hålla beslutad budget.

Kontinuerliga avstämningar hålls med idrottsförvaltningen för att hantera eventuell påverkan på övriga hyresgäster.

Projektet administrerar informationsbrev till boende och berörda verksamheter samt ett veckobrev med information om veckans händelser samt nästkommande vecka till berörda parter internt.

Risker och möjligheter

Uppfyllnad av vatten för täthetsprov måste ske långsamt och sker innan platsättning. När platsättningen är färdig ska bassängen åter fyllas långsamt med vatten, varefter vattenreningen kan injusteras. Viss risk för tidsförskjutning finns om något av dessa moment inte går enligt plan.

Viss risk för tidsförskjutning finns med anledning av tillkommande arbete med yttertaksrenovering.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-10-12
Lars Cha, Avdelningschef	2021-10-12