



FASTIGHETSKONTORET IDROTTSFÖRVALTNINGEN

2012-10-15
TJÄNSTEUTLÅTANDE
FSK DNR 4.2.1-400/2012
IDF DNR 324-590-2012

Kontaktperson fastighetskontoret
Birgitta Andersson
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 28 445
birgitta.andersson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2012-11-20
Idrottsnämnden
2012-11-20

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Roger Karlsson
Driftavdelningen
Telefon: 08-508 27 917
roger.karlsson@stockholm.se

Underhållsbehov av stadens idrottsanläggningar under kommande tioårsperiod

Utredningsrapport

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner denna av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen gemensamt framtagna rapport om underhållsbehovet av stadens idrottsanläggningar, för beaktande i arbetet med kommande års verksamhetsplaner och flerårsprogram.
2. Rapporten läggs till grund för ett uppdrag till kontoret att tillsammans med idrottsförvaltningen upprätta en femårig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner denna av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen gemensamt framtagna rapport om underhållsbehovet av stadens idrottsanläggningar, för beaktande i arbetet med kommande års verksamhetsplaner och flerårsprogram.
2. Rapporten läggs till grund för ett uppdrag till idrottsförvaltningen att tillsammans med fastighetskontoret upprätta en femårig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar.

Juan Copovi-Mena

Olof Öhman

Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Idrottsförvaltningen genomförde 2010 en inventering av underhållsbehovet av stadens idrottsanläggningar för de kommande tio åren. Redovisning skedde i form av ett ärende till idrottsnämnden rubricerat "Långsiktig underhållsplan för idrottsförvaltningen". Idrottsanläggningarna fördes över till fastighetsnämnden den 1 januari 2011. Under 2012 har nu kompletterande behovsinventeringar för underhåll gjorts av idrottsförvaltningen och fastighetskontoret utifrån vars och ens ansvarsområde enligt gällande gränsdragningslista. Huvudprincipen är att fastighetskontoret svarar för det yttre underhållen medan idrottsförvaltningen svarar för det inre.

Fastighetskontoret har också fått en ökad kunskap om idrottsanläggningarnas tekniska status sedan fastighetsavdelningens driftenhet 1 januari 2012 på uppdrag från idrottsförvaltningen, svarar för teknisk tillsyn och skötsel (med undantag av vattenrening och kyla) som tidigare sköttes av en entreprenör. Syftet med den tidigare i år genomförda inventeringen har varit att kartlägga vilka underhållsbehov som finns och som behöver åtgärdas på såväl kort som lite längre sikt. Fastighetskontoret i egenskap av hyresvärd ska kunna uppfylla sitt uppdrag att tillhandahålla väl fungerande anläggningar och se till att inte kapitalförstöring uppstår på grund av ett eftersatt underhåll. Idrottsförvaltningen i egenskap av hyresgäst ska veta att anläggningarna också fungerar bra på ett miljömässigt och driftekoniskt sätt.

Underhållsnivån under de två år som gått sedan anläggningarna fördes över till fastighetsnämnden, har inte varit tillräcklig för att kunna åtgärda det eftersatta underhåll som delvis finns. Kostnaden för fastighetskontorets underhåll, ingår som en del av självkostnadshyran som idrottsförvaltningen betalar. En höjning av underhållsnivån inom hyran innebär också en höjd hyra som idrottsförvaltningen betalar inom sin driftbudget. En synkronisering däremellan, måste därför ske.

En sammanställning som gjorts av det inventerade underhållsbehovet av stadens idrottsanläggningar visar att den beräknade kostnaden under en 10-årsperiod, uppgår till drygt 700 mnkr. Tyngdpunkt de tre första åren. Därefter planar åtgärdskurvan ut. Det bör också tilläggas att förvaltningarna, i samband med inventeringen, inte har dragit någon gräns mot vad som också skulle kunna utföras och ingå i ett större reinvesteringsprojekt om ett sådant skulle genomföras. Det finns alltid en gråzon mellan reinvesteringsåtgärder och planerat underhåll. Rapporten redovisar behovet av åtgärder i anläggningarna som behöver utföras för att säkerställa driften och vidmakthålla deras funktion.

Idrottsförvaltningens tioåriga underhållsplan från 2010 baserades på att åtgärder också skulle kunna samordnas med den omfattande upprustning som planerades för fyra sim- och idrottshallar; Farsta, Åkeshov, Västertorp och Vällingby. Åtgärder i gränslandet mellan underhåll och reinvestering förutsattes också kunna ingå i upprustning.

gsprojektet. Upprustningen av Farsta sim- och idrottshall har nyligen avslutats, till en kostnad av 230 mnkr. Resterande 270 mnkr inom ramen för de totalt 500 mnkr som anslagits enligt ett tidigare inriktningsbeslut (KF 2010-03-12), räcker inte till motsvarande upprustning som skett i Farsta sim- och idrottshall. Detta påverkar därmed också behovet av underhållsåtgärder och en samordning mellan reinvesteringsåtgärder och underhåll de kommande åren kan öka nyttan för pengarna.

Enligt förslaget till budget och VP 2013 och budget, ska fastigheternas underhåll långsiktigt hålla en god nivå för att möjliggöra en professionell förvaltning och en adekvat hyressättning. Där underhållet varit eftersatt ska detta stärkas enligt en långsiktig underhållsplan. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i samarbete upprätta en femårig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar. Föreliggande rapport föreslås ligga till grund för detta.

Bakgrund

I samband med arbetet med förslag till budget och treårsprogram 2013-2015, föreslogs beträffande underhållsbehovet av stadens idrottsanläggningar att förvaltningarna skulle återkomma i ett gemensamt ärende efter sommaren, exempelvis i form av en rapport. Av rapporten skulle, efter kompletterande statusbesiktningar till vad som tidigare utförts och stickprovsundersökningar på ett representativt urval anläggningar, framgå vilket underhållsbehov som föreligger för kommande tioårsperiod. Kostnaden skulle redovisas per anläggningskategori, vilket innebär samma sju kategorier som ska användas vid nyckeltalsredovisning av drift- och underhållskostnader i samband med bokslut 2012. Det handlar då om sim- och idrottshallar, simhallar, idrottshallar, idrottsplatser, ridanläggningar, bassängbad och bollplaner.

Fastighetskontoret har sedan övertagandet av idrottsfastigheterna 2011, också hunnit skaffa sig en bra bild av underhållsbehovet av dessa. Det gäller inte minst genom att driftenheten inom fastighetsavdelningen sedan den 1 januari 2012, på uppdrag av idrottsförvaltningen, med undantag för vattenrening och kyla, också svarar för den tekniska tillsyn och skötsel, som tidigare utförts på entreprenad. Kontorets personal besöker därmed anläggningarna och utför åtgärder i en helt annan omfattning än tidigare.

I fastighetskontorets förslag till flerårsprogram redovisades ett behov av planerat underhåll för idrottsanläggningarna för de delar som ligger på hyresvärden enligt gränsdragningslistan, som från 2012 års nivå på 17,6 mnkr trappstegvis föreslogs höjas till 22,0 mnkr 2013, därefter 25,6 mnkr år 2014 och slutligen 27,1 mnkr för 2015. Det sistnämnda är samma nivå som kontoret tidigare redovisat i sitt förslag till flerårsprogram 2012-2014. Vid synkronisering med idrottsförvaltningens förslag till flerårsprogram 2013-2015, konstaterades att förvaltningen som hyresgrundande del av hyran som betalas till fastighetskontoret, ansett sig kunna betala 17,6 respektive 17,9 och 17,9 mnkr för de tre kommande åren.

Fastighetskontoret anser för sin del att det är viktigt att behålla den underhållsnivå för planerat underhåll som man tidigare kommit fram till som nödvändig för att behålla anläggningarnas funktion. Kontoret har därför i sitt budgetförslag 2013-2015 åren föreslagit ett nedsatt avkastningskrav på mellanskillnaden mellan vad idrottsförvaltningen inom sitt budgetförslag kan betala inom ramen för hyran och kontorets föreslagna nivå. För de kommande tre åren handlar det om 4,4, 9,2 samt 9,2 mnkr. I det förslag till budget och VP 2013 som nyligen redovisats av majoriteten, föreslår en höjning av den hyresgrundande underhållsnivån med 4,4 mnkr, dvs idrottsförvaltningen erhåller ett höjning av driftanslaget med motsvarande belopp.

Kostnaden för felavhjälpande underhåll ingår inte i dessa belopp. Hos fastighetskontoret ligger felavhjälpande underhåll i budgeten för drift och skötsel. För 2012 beräknas hyresvärdens kostnader för detta uppgå till drygt 3,0 mnkr.

Idrottsförvaltningen har i sitt förslag till flerårsprogram för de kommande åren avsatt 45,0 mnkr per år för det fastighetsunderhåll som ligger på hyresgästen enligt gällande gränsdragningslista. I beloppet ingår även kostnader för felavhjälpande underhåll. I denna rapport har de båda förvaltningarna, var och en på sitt håll, gjort kompletterande inventeringar och stickprov i representativa anläggningar i syfte att redovisa en rapport inför höstens arbete med verksamhetsprogram och kommande flerårsprogram 2014-2016.

Idrottsförvaltningen redovisade i augusti 2010 en långsiktig underhållsplan för idrottsnämnden, enligt vilken det planerade underhållet för en tioårsperiod uppgick till drygt 550 mnkr och det felavhjälpande underhållet till 150 mnkr. Den senare baserat på de senaste årens faktiska kostnadsutfall och den erfarenhetsmässiga kunskapen om att med stigande ålder ökar risken för oförutsedda händelser. Det totala underhållsbehovet för tioårsperioden beräknades enligt redovisningen uppgå till cirka 700 mnkr, i genomsnitt 70 mnkr per år.

I kostnadssammanställningen på 700 mnkr ingick också kostnaden för af Chapman med 12,0 mnkr. Fartyget har därefter överförts till fastighetsnämnden och ingår numera inte i kategorin idrottsanläggningar.

I idrottsförvaltningens redovisning 2010 av det långsiktiga underhållet ingick också att åtgärderna för fyra av sim- och idrottshallarna (Farsta, Åkeshov, Västertorp och Vällingby), skulle samordas med den omfattande upprustning som planerades för dessa anläggningar. Vissa åtgärder i gränslandet mellan underhåll och reinvestering förutsattes då kunna ingå i upprustningsprojektet finansierat med investeringsmedel.

Den ursprungligen beslutade investeringsutgiften på totalt 500 mnkr för upprustningen av samtliga fyra anläggningar visade sig under projekterings gång och sedan upprustningen av Farstaanläggningen nu slutförts, vara helt otillräckligt för att genomföra det omfattande upprustnings- och moderniseringsprogram som tagits fram.

Eftersom några ytterligare särskilda investeringsmedel sannolikt inte är att räkna med, kommer troligen ytterligare behov av underhållsåtgärder att uppstå.

Underhållsbehov under kommande tioårsperiod

Sammanställningen av underhållsbehovet för stadens idrottsanläggningar, enligt den inventering utvändigt och invändigt som fastighetskontoret och idrottsförvaltningen nu gjort, visar att kostnaden för hela perioden uppgår till närmare 720 mnkr, i genomsnitt 72,0 mnkr per år. Fördelat per anläggningskategori ser totalkostnaden för hela tioårsperioden, medelvärde per år samt kostnad per kvadratmeter, ut enligt nedanstående tabell.

Den totala kostnaden är dock inte jämnt fördelad över åren. Utifrån de inventeringar och statusbesiktningar som gjorts konstateras att åtgärdsbehovet är störst de första åren med tanke på ett konstaterat eftersatt underhåll som då måste åtgärdas. Därefter planar behovet ut, för att så småningom landa på den årliga budgetnivå som krävs för att vidmakthålla anläggningarnas goda funktion och förhindra att på nytt ett eftersatt underhållsbehov uppstår.

Att kostnaden trots de åtgärder som genomförs inte kan sjunka ännu mer, beror på anläggningarnas ålder. Med en behovs- och därmed kostnadskurva som stiger med åren, genom att den tekniska livslängden för olika byggnadsdelar och tekniska installationer uppnås. Slutligen inte minst genom att en idrottsanläggning slits betydligt mer än exempelvis ett kontor, en förvaltningsbyggnad eller bostäder.

Simhallars inomhusklimat, med värme, fukt och kemikalier för vattenrening, gör att de åldras ca fyra gånger snabbare än andra byggnader. Många av landets simhallar byggdes liksom i Stockholm under sjuttioalet. De börjar nu bli mycket slitna och har stora underhållsbehov. Enligt beräkningar som gjorts, uppgår kostnaden för att rusta upp landets simhallar till omkring 40 miljarder kronor. Det är därför heller inte förvånande att underhållskostnaden per kvadratmeter och år för dessa anläggningar är högre, än för andra typer av byggnader som kontor och bostäder.

Slitaget på en idrottsanläggning är också stort genom det intensiva utnyttjandet. Fastighetskontoret redovisade 2011 en femårig underhållsplan för sitt övriga fastighetsbestånd. I den redovisningen angavs en genomsnittlig underhållskostnad, per kvadratmeter och år, till 150 kr. I den summan ingår inte hyresgästens åtaganden för inre underhåll, vilket är fallet i föreliggande samlade redovisning för idrottsanläggningarna. Hyresgästen har här ett omfattande ansvar för inre underhåll, vattenrening, kyla och verksamhetsytor utomhus.

För simhallarna är kostnaden för vattenrening och de tekniska installationer som är knutna till vattenreningssystemet en stor utgiftspost. Frågan kan ställas om inte byte av reningsanläggning ska betraktas som en reinvestering. I den inventering som gjorts och som ligger till grund för åtgärdsbehovet, ingår alla åtgärder som behöver

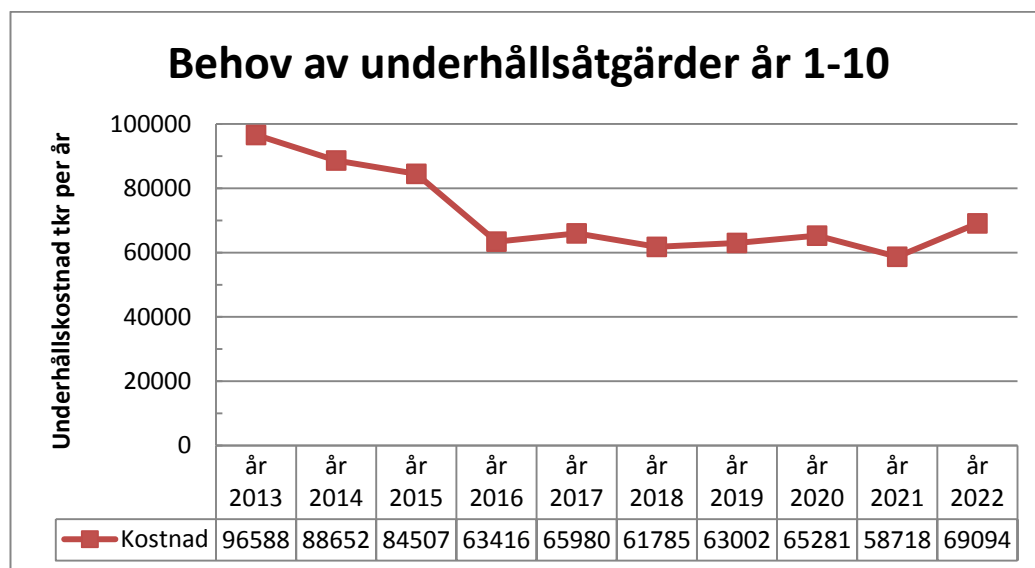
utföras på en befintlig reningsanläggning i syfte att upprätthålla funktionen till full kapacitet.

Kostnadstabellen för en kommande tioårsperiod, sammanställd på basis av de inventeringar som gjorts, ser för stadens idrottsanläggningar ut enligt följande:

Anläggningskategori	Lokalyta kvm	BTAKostnad tkr	Snitt/kvm 10-årsper.	Snitt/kvm år 1-3	Snitt/kvm år 4-10
Sim- och idrottshall	80 768	249 000	307 kr	430 kr	255 kr
Simhallar	37 483	105 000	277 kr	328 kr	255 kr
Idrottshallar	63 435	116 000	184 kr	166 kr	191 kr
Idrottsplatser	69 137	150 000	217 kr	280 kr	190 kr
Ridanläggningar	23 000	13 000	51 kr	41 kr	63 kr
Bassängbad	4 602	33 000	715 kr	1 044 kr	574 kr
Bollplaner	4 395	32 000	723 kr	836 kr	674 kr
Övriga inhyrda idrottslokaler		22 000	218 kr	357 kr	158 kr
Summa	282 820	720 000			

Anm. Ytan för övriga inhyrda lokaler är totalt 13 000 kvm (Sandsborgsbadet, Liljeholmshallarna, Forsgréniska badet och Sjöstadshallen) ingår under respektive kategori. Kostnaden för dessa består av det underhåll som idrottsförvaltningen, som hyresgäst, svarar för. Det bör noteras att hyresavtalet för Forsgréniska badet som tecknades för många år sedan innebär att idrottsförvaltningen svarar för alla investeringar i de förhyrda lokalerna. Eftersom investeringsbudgeten nu är överförd till fastighetsnämnden saknar förvaltningen medel för detta.

Om en åtgärd ska ingå i ett större upprustnings- och moderniseringsprojekt, såsom vid den nyligen avslutade upprustningen av Farsta sim- och idrottshall, eller utföras som ett underhållsprojekt, är något som denna inventering inte har tagit ställning till. I föreliggande rapport redovisas enbart en prissättning av behovet.



Diagrammet ovan visar kostnadskurvan över underhållsbehovet under tio år. Behovet av åtgärder är störst för de första tre åren. Detta på grund av ett eftersatt underhåll som konstaterats vid inventeringen. Därefter planar kostnadskurvan ut. Om åtgärder inte kan utföras, förskjuts kostnadskurvan framåt i tiden.

Kostnadsfördelning på olika anläggningsdelar

Med utgångspunkt från den inventering som gjorts av underhållsbehovet under kommande tioårsperiod, kan också göras en fördelning på olika anläggningsdelar enligt nedan. Alla kostnader anges i tkr och avser total kostnad för hela tioårsperioden.

Kostnad utslaget på

Anläggningsdel Kostnad Andel av total kvm lokalyta och år

El	50 500	7,0 %	17,80 kr
Värme	29 500	4,1 %	10,40 kr
Ventilation	39 000	5,4 %	13,80 kr
VA	11 000	1,5 %	3,90 kr
Vattenrening	172 000	24,0 %	60,80 kr
Kyla	29 000	4,0 %	10,20 kr
Styr/regler	6 000	0,8 %	2,10 kr
Inre underhåll	186 500	26,1 %	66,20 kr
Mark	29 000	3,6 %	3,20 kr
Dörrar/portar	6 000	0,8 %	2,10 kr
Fönster	7 500	1,0 %	2,60 kr
Fasader	80 000	11,0 %	28,30 kr
Tak	72 000	10,0 %	25,50 kr
Hissar	2 000	0,3 %	0,70 kr
Summa	720 000	100 %	247,50 kr

Tabellen visar två tunga kostnadsposter, vattenreningssystem och inre underhåll. Vad gäller vattenreningen har någon avgränsning mellan vad som också skulle kunna be-

traktas som reinvestering inte gjorts. Det handlar om åtgärder som under perioden är nödvändiga för att vidmakthålla funktionen hos simanläggningarna. I kostnaden för inre underhåll, som är den andra tunga kostnadsposten, ingår sportgolv, ispister i ishallarna och annan utrustning.

Övergripande fördelning mellan olika anläggningsdelar

Utifrån ovanstående tabell kan också följande fördelning göras:

• Tekniska installationer	47 %	338 500 tkr
• Inre underhåll	26 %	186 500 tkr
• Byggnad utvändigt	23 %	166 000 tkr
• Mark	4 %	29 000 tkr
• Summa	100 %	720 000 tkr

Tabellen visar att närmare hälften av åtgärderna avser underhåll av tekniska installationer. Därefter svarar det inre och yttre underhållet för ungefär lika stora andelar.

För 50 år sedan uppgick kostnaden för de tekniska installationerna i en nybyggd fastighet till bara ett par procent av den totala byggkostnaden. I dag har den andelen ökat till cirka 40 procent. Eftersom den tekniska livslängden för installationerna är betydligt kortare än för byggnaden/anläggningen i övrigt, ökar underhållskostnaden med tiden. Detta gäller i synnerhet delar som vattenreningsinstallationer och kylinstallationer. En bedömning som gjorts av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) med avseende på åldersstrukturen av landets fastighetsbestånd, visar att underhållskostnaden kommer att fördubblats inom de närmaste 15-20 åren. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen måste också i kommande flerårsbudgetar och underhållsprogram ta hänsyn till detta. Detta även om staden har som mål att arbeta för minskade drift- och underhållskostnader.

En viktig kommentar till tabellen beträffande kostnader för mark är beträffande konstgräsplaner, att utbyte av ytskiktet, det vill säga själva konstgräsmattan, inte ingår i underlaget för underhåll utan räknas som en reinvestering. Kostnaden för ett sådant byte på en fullstor 11-manna konstgräsplan, kan uppskattas till cirka 3 mkr och den tekniska livslängden uppgår till högst 10 år. Eftersom det i staden finns ett drygt 50-tal konstgräsplaner innebär det stora årliga kostnader i framtiden.

Analys och kommentarer

Föreliggande rapport är sammanställd utifrån tidigare framtaget material. Här ingår den tioåriga underhållsplan som idrottsförvaltningen tog fram 2010, den femåriga plan som fastighetskontoret tog fram 2011 och kompletterande underlag som nu i år tagits fram av de båda förvaltningarna genom statusbesiktningar och inventeringar ute på anläggningarna.

Rapporten visar att det finns stora underhållsbehov. Många av anläggningarna har nu uppnått den ålder då de kräver stora underhållsåtgärder. Det gäller inte minst de tekniska installationerna som har en kortare livslängd än själva byggnaden och byggnadsstommen. Slitaget är också mycket stort i en idrottsanläggning genom ett intensivt utnyttjande. I en simhallsanläggning arbetar vattenreningsprocessen kontinuerligt, 24 timmar om dygnet, i hög luftfuktighet och kemikalier. Detta skapar en aggressiv miljö som går hårt åt material och installationer. I begreppet inre underhåll ingår såväl fastighetsknutna som verksamhetsknutna anläggningsdelar. Det gäller sportgolv eller ispist i en ishall. Kostnaden för denna samlingspost är den enskilt högsta.

Inventeringen visar även att stora åtgärder behöver göras på fasader och tak, där behovet har uppskattats till dryg 80 mnkr för fasader och 70 mnkr för tak under en tioårsperiod. Kostnaden är inte jämnt fördelad under hela perioden utan är redovisad utifrån den bedömning som gjorts i samband med inventeringen. Hänsyn har tagit till den tekniska statusen vid okulärbesiktning och kännedom om ålder. Ibland har slitaget och åldrandet varit högre på grund av vilket väderstreck fasaden vetter mot och ibland mindre.

Då de olika behoven av åtgärder har sammanställts, har inte hänsyn tagits till om åtgärderna eventuellt skulle kunna ingå i ett reinvesteringsprojekt eller ej. Det är det konstaterade åtgärdsbehovet i syfte att vidmakthålla anläggningens eller anläggningsdelens funktion som noterats och kostnadsberäknats. Om nämnderna inte i sina respektive budgetar kan avsätta de medel som skulle behövas, sker en förskjutning av den kostnadskurva som redovisas i illustrationen på sidan 5.

Efter genomförd upprustning av Farsta sim- och idrottshall samt påbörjad projektering av Åkeshov, visade det sig att kostnaden för samtliga de fyra anläggningar som ingått i det s.k. "simhallsprojektet" skulle bli betydligt dyrare än de 500 mnkr som tidigare beslutats i kommunfullmäktige. Någon ökad projektram kan förvaltningarna dock inte räkna med, vilket innebär att behovet av underhållsåtgärder för att vidmakthålla drift och funktion i dessa anläggningar kommer att vara stort.

De behov av åtgärder som inventerats och som ligger till grund för denna rapport, är sådana som behövs för att vidmakthålla eller återställa funktionen hos olika anläggningsdelar så att den avsedda verksamheten kan bedrivas på ett bra sätt. Däremot ingår inte upprustning och modernisering som normalt betraktas som en större investering. Omgjutning av simbassänger, större stomkompletteringar, tillgänglighetsförbättrande åtgärder eller utförande av helt nya tekniska system av det slag som funnits med "simhallsprojektet", ingår inte i det redovisade underhållsbehovet. Därtill finns liknande behov även i andra anläggningar.

Förutom de fyra sim- och idrottshallar som nämns ovan, förvaltar fastighetskontoret ytterligare tio sim- och idrottshallar av varierande storlek. Från Eriksdalsbadet på 27 500 kvm bruttoarea till Liljeholmsbadet som med sina 330 kvm är det minsta ba-



det. Även för dessa anläggningar finns ett varierande reinvesteringsbehov. Det gäller till exempel Bredängs sim- och idrottshall, Gubbängens sim- och idrottshall, Spånga sim- och idrottshall samt inte minst Forsgrénsska badet, där bassäng och vattenrening behöver åtgärdas. Underhållsbehovet i dessa anläggningar är dock beaktat i denna rapport.

Syftet med rapport är dels att sammanfatta vad fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommit fram till sedan anläggningarna överfördes till fastighetsnämnden i januari 2011 och dels att utgöra en plattform som grund för kommande arbete med kommande års verksamhetsplaner och flerårsprogram i syfte att kunna avsätta en tillräcklig årlig underhållsbudget för att anläggningarna ska fungera på ett bra sätt för den verksamhet som bedrivs och för att förhindra kapitalförstöring genom ett efter-satt underhåll.
