

2014-08-22

Kontaktperson

Stefan Hagdahl
Utvecklingsavdelningen
Telefon 08-508 26 938
stefan.hagdahl@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden 2014-09-23

Upprustning av Vanadisbadet Slutrapport

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets slutrapport avseende upprustning av Vanadisbadet.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

I enlighet med den ursprungliga tidsplanen kunde Vanadisbadet öppna igen den 15 juni 2014 efter att ha varit stängt sedan 2008. Bassängen har försetts med en invändig plastbekladd plåtlåda och en helt ny vattenreningsutrustning har installerats. Åtgärder på elsidan och övriga tekniska installationer för badet har utförts.

Slutkostnaden för projektet uppgår till 58,5 mnkr, vilket innebär ett överskridande med 5,5 mnkr (10 %) i förhållande till den ursprungliga budgeten. Detta föranlett av tillkommande åtgärder som befunnits nödvändiga för att få badet godkänt och säkra dess funktion.

Fastighetskontoret har efter en omfattande renovering levererat ett väl fungerande bassängbad och behövt lösa en hel del såväl tekniska som administrativa problem under resans gång. Badet har kommit väl till pass under den gångna sommaren. Verksamheten sköts av den externa hyresgäst som också driver Vanadis Hotell.

Bakgrund

I ett gemensamt inriktningsärende till fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2012, godkändes en utredning med förslag att Vanadisbadet skulle rustas upp för beräknade 53,0 mnkr för att åter kunna öppna för allmänheten inför sommarsäsongen 2014. Genomförandebeslut om projektet fattades av fastighetsnämnden i augusti 2013. Uppdraget som var av begränsad uppfattning i förhållande till hela anläggningens behov enligt gjorda statusbesiktningar, syftade till att åter kunna öppna själva badet till sommarsäsongen 2014. Till Vanadisanläggningen hör även de byggnader som för närvarande hyrs ut för hotellverksamhet. Dessa byggnader ingick inte i upprustningsuppdraget. Projektet att iordningställa bassängbadet och dess tillhörande tekniska installationer (till exempel vattenreningen), ingick i idrottsförvaltningens verksamhetsplan för 2012.

Vanadisbadet som uppfördes redan 1938, stängdes 2008 då det inte kunde uppfylla de miljömässiga krav som ställdes. Idrottsförvaltningen hyr badet av fastighetskontoret sedan 2011, då samtliga idrottsanläggningar överfördes från idrottsnämnden till fastighetsnämnden. Sedan 2004 hyr idrottsförvaltningen ut anläggningen till en extern hyresgäst som bedriver hotellverksamhet i de av hyresgästen ombyggda omklädningsdelarna. Enligt hyresavtalet med externhyresgästen, ska badet hållas öppet för allmänheten under ordinarie sommarsäsong. Hyresgästen svarar också för all drift, skötsel och underhåll av badet. Avtalet med den externa hyresgästen löper till och med 2016.

Efter ett av idrottsförvaltningen upprättat program, togs handlingar som underlag för förfrågningsunderlag fram. Under 2012 gjordes en uppdaterad teknisk statusbesiktning och behovsinventering som redovisades i en konsultrapport. Utifrån bland annat denna, togs entreprenadhandlingar fram. Efter upphandling hösten 2013 påbörjades själva entreprenadarbetet. Huvuddelen av arbetet har utförts under våren 2014 och öppnandet av badet kunde programenligt ske söndagen den 15 juni.

Genomförda åtgärder

Budgeten för upprustningen har varit mycket begränsad i förhållande till vad en upprustning av hela anläggningen med betongkonstruktioner och byggnader skulle kostat. Redan utifrån en tidig statusbesiktning som gjordes för ett antal år sedan, beräknades upprustningen av hela anläggningen till sitt ursprungliga skick kosta cirka 200 mnkr.



Det upprustade badet i juli 2014

Förutom iordningsställande av själva bassängen, nyinstallationer av den tekniska utrustningen för bland annat vattenrening och elförsörjning samt tillskapande av nya toaletter och omklädningsutrymmen, har en del markarbeten utförts. Detta bland annat för att förbättra tillgängligheten för besökare och underlätta leveranser till badet. En sammanfattning av vad som utförs för att sätta det upprustade sol- och duschbadet i stånd innebär följande:

- Den stora bassängen har försetts med en rostfri plåtlåda, den lilla bassängen har tätats och omkaklats.
- Nya teknikutrymmen har utförts under markplanet utmed bassängens nordöstra långsida.
- Nya duschar och omklädningsanordningar har utförts.
- En mindre entré- och förrådsbyggnad har utförts i områdets östra del.
- Diverse markarbeten har utförts runt bassängen, plattytor och trädäck för solande samt en del stängselarbeten.
- Omfattande tekniska installationer med ny vattenrening och tillhörande el-, styr- och övervakningsutrustning.
- Upprustning och anpassning av fjärrvärmeinstallationen.

Budgeten har inte räckt till för att uppföra permanenta omklädnings-, dusch- och toalettbyggnader enligt det ursprungliga förslaget. De befintliga toaletter som funnits sedan tidigare, ligger i den byggnad som hyrs ut för hotellverksamhet. Av den anledningen har toaletter hyrts in och ställts upp i områdets östra del.



Toaletter har hyrts in och satts upp i områdets östra del

Nya teknikutrymmen har byggts under mark i en utschaktad del utmed bassängens nordöstra långsida. En ny mindre byggnad i markplanet i östra delen av området, utgör badets entré och förråd. Driftkemikalier förvaras i ett slutet utrymme under mark i anslutning till bassängen. Innanför stängslet i anslutning till entrén finns även två handikapparkeringsplatser.



Den nya entrébyggnaden

Ekonomi

Den totala kostnaden för projektet uppgår till 58,5 mnkr inklusive nödvändiga tilläggsarbeten på cirka 3,0 mnkr. Av den totala kostnaden utgörs 60 %, det vill säga 35,0 mnkr av kostnader för tekniska installationer (20 års avskrivningstid) och 40 %, det vill säga 23,0 mnkr, av kostnader för byggåtgärder (33 års avskrivningstid). Investeringen innebär en tillkommande hyreskostnad för idrottsförvaltningen på 4,0 mnkr det första året. Projektet innebär ingen förändring i förhållande tidigare vad avser drift, skötsel och underhåll av anläggningen eftersom detta åvilar den externa hyresgästen. Slutkostnaden för projektet ryms inom kontorets totalram för investeringar i idrottsanläggningar 2014.

Samråd

Samråd mellan beställaren (idrottsförvaltningen) och utföraren (fastighetskontoret) har skett enligt överenskommen beslutsprocess för genomförande av investeringar i idrottsanläggningar. Idrottsförvaltningen har också delgivit fastighetskontorets tjänsteutlåtande. Samråd har också löpande skett med den externa hyresgästen.

Risker

Projektet har genomförts i samförstånd med den externa hyresgäst som driver hotellverksamheten och som av staden hyr hela anläggningen. Ganska snart visade det sig att anordnandet av en ny omklädningsdel under mark i anslutning till bassängen, inte kunde inrymmas inom projektramen. Med tanke på badets karaktär av ett sol- och duschbad, ansågs det tillfyllest att anordna insynsskyddade omklädningsytor på ett enklare sätt i markplanet i anslutning till de uppställda toaletterna. Efter överenskommelse med hyresgästen att kunna utföra arbetena på mark som denne hyr, har den ekonomiska risken i projektet varit svårast att hantera. Budgeten har krävt rationella lösningar utan att för den delen göra avkall på miljökrav och teknisk funktionalitet.

Kontorets analys

Kontoret har genomfört projektet med ett visst överdrag (10 %) av den ursprungliga budgeten som finansierats genom en mindre omfördelning inom den totala ramen för investeringar i idrottsanläggningar. Kontoret har levererat ett väl fungerande bad till glädje för stadens invånare.

SLUT