



Fastighetsnämnden

Tjänsteutlåtande, Återrapportering statusbesiktning Mörbybadet

Ärende

År 2015 genomfördes en statusbesiktning av Mörbybadets lokaler. Undersökningen visade att bassängerna på Mörbybadet har beständighetsproblem där betongen hade karbonatiserats. Utifrån den besiktningen gjorde Tekniska kontoret bedömningen att en renovering av Mörbybadet skulle uppgå till minst 58 mnkr vilket bedömdes vara allt för omfattande.

Tekniska kontoret har under åren 2020–2021 genomfört kompletterande statusbesiktningar av Mörbybadet. Utredningen har utmynnat i ett flertal åtgärdsförslag för att kunna ha fortsatt användning av badet fram till senast år 2032 som tekniska kontoret är badets maximala livslängd.

Det är framförallt reinvesteringssatsningar avseende klimatskalet som bedöms vara prioriterade där framförallt tilläggsisolering av yttertak och utbyte av befintlig takduk ska säkra byggnaden samt ha en positiv inverkan på klimat och energi.

Åtgärderna som nu bedöms behövas för att kunna fortsätta att förvalta Mörbybadet under den kommande tioårsperioden förväntas sammanlagt uppgå till cirka 15 mnkr.

Tekniska kontoret gör bedömningen att de planerade åtgärderna inkluderat en för byggnaden anpassad avskrivning kan finansieras inom objektets driftbudget.

Vid rivning av objektet uppkommer en utrangeringskostnad som en följd av hantering av kapitalkostnader för tidigare genomförda investeringar samt en faktisk kostnad för rivning som i nuläget inte har uppskattats.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tekniska kontorets redovisning av statusbesiktning för Mörbybadet, objekt 227, och överlämnar den till kommunstyrelsen.



Anders Forsberg

Bakgrund

År 2015 utförde CBI en undersökning av bassängerna med fokus på tillståndsbedömning och förslag på åtgärder. Undersökningen visade att bassängerna på hade beständighetsproblem där betongen har karboniserats (börjat lösas upp). Det fanns även tydliga tecken på fuktgenomträngning samt korrosion från konstruktionens armering. Skador har exempelvis observerats på bassängernas väggar, samt på balk- och bjälklag bredvid bassängerna. Utifrån den undersökning som gjordes år 2015 lyfte Tekniska kontoret fram ett antal områden där flertalet åtgärder rekommenderades. Värt att notera är att de största och mest tidskrävande åtgärderna inte har realiserats, nämligen tilläggsisolering av klimatskalet samt åtgärder avseende tätskikt i bassängkonstruktionerna. Anledningen till att dessa omfattande åtgärder inte genomfördes var att de inte var möjlig att motivera utifrån ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv. Nedan listas de främsta åtgärder som har genomförts efter rapportens framtagande.

Brandsäkerhet

- En ny brandskyddsdokumentation har tagits fram.
- Utrymningssäkerheten har tryggats genom förbättrade nödutgångar med nödrycken samt belysning.
- Brandcellerna i källaren har tätats.

Värmesystem

- Värmeväxlare byttes under 2019.

Luftbehandling

- De tre Menerga-aggregaten byttes under åren 2001 – 2004 och renoverades år 2020. Renoveringen innebar utbyte av fläktar, spjäll, ställdon och styr- & reglerutrustning.

Vattenrening

- Vattenrening med koldioxid har installerats under 2021, ännu inte färdigställt.

Skvalprännor

- Renovering av bassängkanterna påbörjades 2019 med mycket gott resultat. Under 2020–2021 är alla skvalprännor runt hela bassäng utbytt till en ny och bättre modell.

Kakel/Klinker

- Kakel och klinker har kontinuerligt lagats och bytts på såväl väggar som i bassängen under vatten.

Anders Forsberg

Tekniska kontorets utredning

Mörbybadet är uppförd år 1985. I lokalerna bedrivs flera aktiviteter, exempelvis kommunens simskolverksamhet. Badet har, bland annat, en 25 metersbassäng, en undervisningsbassäng och en kafédel. I anläggningen finns även en bubbelpool, en mindre rutschbana och en plaskbassäng.

Verksamheten drivs idag av Be Fair. Hyresgästens åtagande omfattar verksamhetsdrift, ”mjuk drift” såsom vattenrening, skötsel och tillsyn, löpande- och visst akut underhåll av lokalerna. Nuvarande avtalstid med Tekniska kontoret sträcker sig mellan 2018-07-01 till och med 2023-06-30 med en ömsesidig möjlighet till förlängning om 3 år (1+1+1), fram till 2024-06-30.

Planlösning och funktioner

Badets källarvåning utgörs framförallt av driftutrymmen. Driftutrymmena är uppdelade på fastighetens drift såsom ventilation, värme och elcentral samt brukarens driftutrymmen såsom reningsanläggning och kemikalierum till poolerna.

Entréplanet består av omklädningsrum, bastu, duschar, bassängerna samt personalutrymmen inklusive kontor, reception och pentry.

Takplanet består av yttertak samt extra loftplan med solarierum i del av simhallen.

Statusbesiktning

Hösten 2021 genomförde tekniska kontoret en förnyad besiktning av badet.

Bedömningen är att de skador som okulärt kan observeras under bassängen mer är av kosmetisk art, det finns dock en säkerhetsaspekt i och med att lös betong kan falla ned och orsaka skada. I rapporten framhålls de mer långtgående aspekterna av badets skick som även är vanskliga att förutse. Tekniska kontoret gör bedömningen att vidare kontroller bör genomföras med bestämd periodicitet. Utifrån genomförd besiktning har ett flertal åtgärder rekommenderats som Tekniska kontoret tagit ställning till:



Anders Forsberg

Klimatskal

Reinvesteringssatsningar avseende klimatskalet bedöms vara prioriterade där framförallt tilläggsisolering av yttertak och utbyte av befintlig takduk ska säkra byggnaden samt ha positiv inverkan på klimat och energi.

Installationer

Ytterligare åtgärder behövs avseende ventilationen och inom en 5-års period behöver befintliga aggregat bytas mot en än mer anpassad modell som kan hantera den i simhallen förhöjda temperaturen och fuktigheten.

Reningsanläggningen är idag av äldre modell med stora rostangrepp, här föreslås löpande åtgärder för att med rimliga ekonomiska medel säkerställa fortsatt funktion. Reningsanläggningen kommer att behöva uppgraderas i det fall skador uppstår eller miljökrav ändras. Ett komplett utbyte av reningsanläggningen förordas inte utan bedömningen är att kommande år satsa medel på att upprätthålla funktion i existerande installationer.

För att renodla Mörbybadet och höja säkerheten föreslås ett eget fjärrvärmeabonnemang och en egen servis. Tekniska kontoret poängterar dock att dagens lösning med sekundär krets i kombination med varmvattenberedare fungerar och att en investering i en egen servis till huvuddelen är en kvalitetshöjning och kommer inte att leda till en besparing sett över tid.

Bassängerna

Det är viktigt att förhindra vidare läckage för att inte alltför stora betongskador ska uppstå på bassängerna. För att permanent förhindra läckage behöver bassängerna tätas, vilket innebär ett alltför omfattande arbete för att kunna motiveras. De åtgärder som planeras för kommande år är löpande tätning av betongsprickor och framförallt genomföra åtgärder för att säkerställa hållfasthet i synliga bärande stålbalkar. Vidare kommer återkommande besiktningar av betongkonstruktionen att genomföras för att kontrollera säkerhet och hållfasthet över tid.

Tekniska kontorets yttrande

Bedömningen av en simhalls livslängd är mycket svår att göra och det är många parametrar som ska vägas samman. Det som framförallt gör bedömningen osäker är att det, i uppkomna problem och brister, är mycket svårt att förutse förändringshastigheten över tid. Den generella livslängden för simhallar är i tidsintervallet 30 – 50 år. Mot den bakgrunden och med vetskapen om att korrosionen har inletts i armeringen gör tekniska kontoret



Anders Forsberg

bedömningen att Mörbybadet som byggnad inte med rimliga ekonomiska förutsättningar kan förvaltas efter år 2032.

I den förstudierapport som genomfördes av tekniska kontoret år 2015 redogjordes för åtgärder som syftade till att bila upp betongkonstruktionen för att byta ut korroderad armering samt skapa ett fungerande tätskikt. Utifrån den framtagna förstudien gjordes bedömningen att en renovering av Mörbybadet skulle uppgå till minst 58 mnkr, där vattenreningen skulle utgöra 13 mnkr.

En sådan renovering av simhallen bedömdes då vara alltför omfattande och kostsam mot bakgrund att byggnaden redan var ålderstigen. Då konstruktioner behöver rivras, torkas ut och byggas upp igen, bedömdes nedstängningen ta cirka 1,5 år. Givet de åtgärder som skulle krävas för att åtgärda grundproblematiken i byggnaden bedömer Tekniska kontoret fortsatt att en sådan omfattande renovering inte kan motiveras.

De åtgärder som förordas är istället sådana som kan genomföras med lägre kostnad och med en mindre negativ inverkan på verksamheten fram till dess att byggnaden utrangeras år 2032.

Ekonomiska konsekvenser

Åtgärderna som nu bedöms behövas för att kunna fortsätta att förvalta Mörbybadet under den kommande tioårsperioden förväntas uppgå till cirka 15 mnkr. Det kan dock inte garanteras att något oförutsett inte inträffar som resulterar i tillkommande kostnader. Tekniska kontoret betonar dock att bedömningen av nödvändiga investeringsmedel om 15 mnkr är framtagen enbart mot bakgrund att säkra fortsatt drift och förvaltning. Det är inte en investeringsvolym som möjliggör en förlängning av byggnadens livslängd, utan är en bedömd kostnad för att säkerställa funktion till slutet av byggnadens livslängd.

Tekniska kontoret gör bedömningen att de planerade åtgärderna inkluderat en för byggnaden anpassad avskrivning kan finansieras inom objektets driftbudget.

Vid rivning av objektet uppkommer en utrangeringskostnad som en följd av hantering av kapitalkostnader för tidigare genomförda investeringar samt en faktisk kostnad för rivning som i nuläget inte har uppskattats.



Anders Forsberg

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Återrapporering statusbesiktning Mörbybadet
2. Statusbesiktning objekt 227, Mörbybadet

Expedieras
Kommunstyrelsen
Kultur- och fritidsnämnden