



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-05-10

Vår referens

Karin Boijertz

Avdelningschef

karin.boijertz@malmö.se

Upphandling och prospekt Sibbarp kallbadhus

FRI-2024-1098

Sammanfattning

Fritidsnämnden uppdrog vid nämndsammanträdet i oktober 2023 åt fritidsförvaltningen att säga upp dåvarande hyresavtal för Sibbarps kallbadhus, inleda och genomföra upphandling av entreprenör för drift av verksamheten på Sibbarps kallbadhus samt gå vidare i planerna med om- respektive nybyggnationer av anläggningen tillsammans med stadsfastigheter. I detta ärende beskrivs arbetet med den fortsatta upphandlingsprocessen samt planerna kopplat till om- respektive nybyggnationen utifrån dialogen med stadsfastigheter. Förvaltningen ser positivt på förutsättningar att med planerade kvalitetshöjning av anläggningen skapa en mer inkluderande kallbadverksamhet som kommer fler Malmöbor till del. Fritidsnämnden föreslås således godkänna inriktningen som beskrivs i ärendet avseende anläggningsutvecklingen av Sibbarps kallbadhus.

Förslag till beslut

1. Fritidsnämnden godkänner inriktningen som beskrivs i ärendet avseende anläggningsutvecklingen av Sibbarps kallbadhus.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 240522
- 2024-05-06 Sibbarp_planritning

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2024-05-08

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2024-05-16

Fritidsnämnden 2024-05-22

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-



postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

Vid sammanträdet i oktober 2023 tog fritidsnämnden beslut kring Utveckling av verksamheten på Sibbarps kallbadhus (FRI-2023-1609). Fritidsnämnden uppdrog åt fritidsförvaltningen att säga upp dåvarande hyresavtal för Sibbarps kallbadhus, inleda och genomföra upphandling av entreprenör för drift av verksamheten på Sibbarps kallbadhus samt gå vidare i planerna med om- respektive nybyggnationer av anläggningen tillsammans med stadsfastigheter. I detta ärende beskrivs arbetet med den fortsatta upphandlingsprocessen samt planerna kopplat till om- respektive nybyggnationen utifrån dialogen med stadsfastigheter. Arkitektens samlade förslag av prospektet biläggs för att nämnden ska kunna skapa sig en samlad bild över behoven och planerna för byggnation och reovering av det framtida kallbadhuset. Förvaltningen föreslår för fritidsnämnden att godkänna inriktningen som beskrivs i ärendet avseende anläggningsutvecklingen av Sibbarps kallbadhus.

Upphandlingsprocessen framöver

I Utveckling av verksamheten på Sibbarps kallbadhus (FRI-2023-1609) redogör förvaltningen för behoven av att skapa en än mer öppen och inkluderande verksamhet. Kallbadhuset bedöms kunna byggas om för att bli betydligt mer tillgängligt för nämndens prioriterade grupper. Det är förvaltningens uppfattning att verksamheten ska regleras på så vis att föreningslivet, med den på kallbadhuset nu aktiva föreningen Sibbarps Bastuvänner och föreningslivet i övrigt, ges tillgång till kallbadhuset också framöver. Sibbarps Bastuvänner har varit delaktig och i olika omgångar gett sina synpunkter kring utformningen av det nya kallbadhuset samt förväntningar på framtida entreprenör. Föreningen arrangerade dessutom ett gemensamt studiebesök till Helgolands Badeanstalt i Köpenhamn där två representanter från förvaltningen deltog för att inhämta perspektiv kring bland annat möjliga lösningar gällande ökat öppethållande för allmänheten.

Nytt i kommande upphandling avseende verksamhetsdriften är att anbudsgivare har krav om ökat öppethållande jämfört med idag. Samarbetet mellan förvaltningen och ovan nämnda förening har renderat i att anbudsgivare även kommer behöva ange hur de på ett flexibelt sätt ska kunna tillhandahålla ökade öppettider för föreningsliv som vill nyttja anläggningen. Vidare förväntas anbudsgivare beskriva hur de ska utnyttja de nya intäktsmöjligheter som anläggningsutvecklingen medger i form av restaurang- och evenemangsmöjligheter. I den upphandlade verksamhetsformen kommer det även vara krav på att ha dagar för gemensamt bastubad. Hela anläggningen ska då hållas öppen för alla kunder under minst två timmar per vecka samt under en heldag per månad.



Nuvarande hyresavtal är uppsagt för att löpa ut vid innevarande hyrestids slutdatum 2024-12-31. Med stöd från upphandlingsenheten vid stadskontoret planeras upphandling annonseras i juni, med utvärdering i augusti, tilldelning i september och start för upphandlad verksamhetsform 2025-01-01.

Anläggningsutveckling av Sibbarps kallbadhus

Utredning gällande om- respektive nybyggnation

I sin beställning till stadsfastigheter bad fritidsförvaltningen om att utföra en mindre utredning med hjälp av en arkitekt. Arkitekten har identifierat möjliga lösningar för att modernisera och tillgängliggöra Sibbarps kallbadhus på ett funktionellt och kostnadseffektivt sätt. Utredningen har särskilt undersökt tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning avseende entré, café, dusch och bastur samt möjlighet att komma ner i vattnet från både herr- och damsidan. Vidare har utredningen omfattat att ur ett jämställdhetsperspektiv se över möjligheten att likställa dam- och herrsidan avseende ytor och funktion samt behovet av att bygga ytterligare en bastu för att möta efterfrågan på gemensamma bastutider för alla Malmöbor. Arkitekten har även utrett ombyggnad som möjliggör en utökning av kök/serveringsdel för att uppfylla de krav som kommer ställas av en kommersiell aktör i samband med den pågående upphandlingen.

Skiss av prospektet

Utredningen har resulterat i en skiss som ligger till grund för den kommande upphandlingen av driften på anläggningen (se bilaga). De huvudsakliga förslag på ändringar som förvaltningen valt att arbeta vidare med avser ombyggnation av kök för utökade restaurang- och matserveringsmöjligheter, ombyggnad för att möjliggöra omklädningsrum med dusch för personer med funktionsnedsättning, tillbyggnad av två tillgängliga bastur för dam- respektive herrsidan samt en utesektion som förses med ändamålsenliga badhytter och uteduschar.

I samband med denna utveckling planerar stadsfastigheter för att inom ramen för projektet renovera och bredda bryggorna, vilka höjdmässigt ska hänga samman med marken runtomkring så att solytor skapas av den konstruerade sluttningen. Till detta tillkommer tillgänglighetsåtgärder så som vevhiss. Konstruktionsmässigt utreds om förberedelser för eventuell gemensam bastu längst ut på mittenbryggan kan göras i framtiden. Parallellt med detta undersöker fastighets- och gatukontoret möjligheterna att förstärka vågbrytaren.

Plan för renoveringsarbetet

Själva renoveringen av kallbadhuset kommer inte vara klar då upphandlingen annonseras och tilldelas. Därför ligger bilagan som grund för anbudsgivare, vilken även biläggs upphandlingen tillsammans med en beskrivning av det framtida kallbadhuset.



Det omfattande renoveringsarbetet kommer inledningsvis ha viss påverkan på verksamheten, vilket framgår av upphandlingsdokumenten. Renoveringsarbetet kan innebära hel eller partiell stängning av verksamheten under en kort period och föranleda avvikande öppettider och senarelagd driftstart. Eventuella inkomstbortfall för nytillträdd entreprenör kommer att utredas och kompenseras. Stadsfastigheter och fritidsförvaltningen har dialog kring tidplan avseende genomförandet för att synka planerade byggnationer och pågående underhållsarbete. Parterna har tillsammans en målsättning om att skapa minsta möjliga påfrestning för verksamheten och att vara klara med samtliga renoveringsarbeten som påverkar verksamheten innan sommaren 2025. I första fasen sker konstruktionsarbetet med bryggorna, vilket planeras under hösten 2024.

Vidare avser den fortsatta utredningen kring mittenbryggans konstruktion behovet av att säkerställa att bryggans pålning håller för en bastu, innan ett sådant inriktningsbeslut tas. När utredningen har en tydligare bild kring vad som är möjligt avseende bastu på mittbryggan finns det möjligheter för nämnden att utveckla verksamheten ändamålsenligt i ett senare skede.

Barnkonsekvensanalys

Då kallbaden i första hand inte besöks av barn och unga har en konsekvensanalys av ombyggnationen inte gjorts i detta skede av processen. I samband med den fortsatta utredningen av gemensamhetsbastu blir det dock relevant att lyfta in barns perspektiv. Med införandet av gemensamhetsbastu kommer anläggningen vara öppen för alla och besökas av barnfamiljer. Det är därför angeläget att skapa en djupare förståelse för barns intresse och behov i relation till kallbaden. Förvaltningen avser således under 2025 gå vidare med en brukarundersökning avseende båda kallbadhusen. Insamlandet av synpunkter ska bidra till att skapa förutsättningar för en så behovsanpassad verksamhet som möjligt för nämndens prioriterade målgrupper.

Ekonomiska konsekvenser

Exakta kostnader för renoveringsprojektet är i dagsläget inte kända, men tilltänkta om- respektive nybyggnationer kommer att resultera i ökade hyreskostnader för nämnden. Inte heller exakta intäkter till nämnden från entreprenören går att ange förrän det står klart vilket anbud som vunnit upphandlingen. Dock menar förvaltningen att dessa hyreshöjningar i stor utsträckning bör kunna täckas av den entreprenör som framöver driver kallbadhusets verksamhet. Nuvarande entreprenör betalar mindre än 30 % av nämndens hyreskostnad. Det är förvaltningens ambition att likställa Sibbarp mer med Ribersborgs kallbadhus, där upphandlad entreprenör betalar drygt 90 % av den hyreskostnad som nämnden betalar till stadsfastigheter. Förvaltningen bedömer att nämnden sannolikt skulle kunna få mer betalt i hyra efter en upphandling som resulterar i ett nytt hyresavtal, samt i en anläggning med högre mervärde och kvalitet, än



vad som är möjligt i nuvarande hyresförhållande. De ökade hyreskostnaderna kan alltså balanseras genom ökade intäkter.

Förvaltningens samlade bedömning

Förvaltningen ser positivt på den fortsatta upphandlingsprocessen och förutsättningarna för att en mer inkluderande kallbadverksamhet, med kommande kvalitetshöjning av anläggningen, ska komma fler Malmöbor till del. Förvaltningen föreslår därför för fritidsnämnden att godkänna inriktningen som beskrivs i ärendet avseende anläggningsutvecklingen av Sibbarps kallbadhus. Förvaltningen ber därtill att få återkomma till nämnden med en uppdatering kring en indikationskostnad för genomförande av projektet samt med information kring hyresnivå efter genomförd upphandling.

Ansvariga

Karin Boijertz Avdelningschef