

Avvikelser större investeringsprojekt, fastighetsnämndens investeringar

Tekniska nämndhuset, Söderstaden

I kommunfullmäktiges budget 2015 gavs kommunstyrelsen i uppdrag att genomlysa ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i utrednings- eller planeringsskede; däribland projekt Nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden. I tertialrapport 1 2016 rapporterade stadsledningskontoret att genomlysningen resulterat i att projektet inte bedömdes uppfylla de inriktningsmål som kommunfullmäktige satt upp och att projektet inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

I budget 2016 fastställdes att resultatet av alternativa utredningar för projektet under 2016 skulle fastställa en ny inriktning för projektet. Resultatet har redovisats och analyserats. Slutsatsen är att projektet enligt tidigare inriktningsbeslut (fattat i kommunfullmäktige 10 juni, 2013) bör avbrytas. Istället föreslås att nuvarande Tekniska nämndhuset (Klamparen) moderniseras och rustas upp.

Marknadsintresset för Söderstaden bedöms ha höjts och tillskottet av alternativa kontoresableringar och arbetsplatser bedöms inte vara beroende av stadens initiativ till att agera draghjälp. Utredningen visar även att det är möjligt att inrymma verksamhetsprogrammet i Klamparen samt att ombyggnadskostnaden för Klamparen bedöms bli lägre än investeringsutgiften för en nybyggnation i Söderstaden. En sammanvägd genomgång av tidigare beslutade lokaliseringskriterier, samt med nämnda punkter i beaktan, gör gällande att argumenten för en kommuncentral etablering överväger argumenten emot.

Mot bakgrund av detta kommer fastighetskontoret under hösten återkomma till fastighetsnämnden med en slutredovisning av tidigare genomförd projektinriktning.

Projektkostnader som ej kan hänföras till den nya inriktningen omfattar cirka 16 mnkr för genomförd arkitekturtävling och inledande utredningar samt cirka 19 mnkr för utveckling av verksamhetsprojektet.

Nya Tekniska nämndhuset (Klamparen)

Stadens ledning har beslutat att Tekniska nämndhuset ska bevaras som förvaltningsbyggnad för de fem tekniska förvaltningarna: exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. För att samtliga

förvaltningar ska kunna rymmas i enbart fastigheten Klamparen 7 (i dagsläget sitter man även i Klamparen 11 och i Kanalhuset) krävs en total ombyggnad av fastigheten. I samband med detta byter man de tekniska systemen som är uttjänta och ser över byggnaden ur ett miljö- och energiperspektiv.

För att tillgodose krav från verksamheterna kommer man också att titta på möjligheten att bygga till en större entré, vilket med all sannolikhet kommer att innebära en detaljplaneändring. Redan nu startar man också en planering för etappindelning under byggtiden för att på så sätt möjliggöra att verksamheterna kan var igång även under byggtiden. Programhandlingen ska ligga till grund för ett nytt inriktningsbeslut som preliminärt behandlas i berörda nämnder och kommunfullmäktige under kvartal 4 2016.

En tidig kostnadsberäkning för projektet gav en kostnad på cirka 850 mnkr. Möbler, flyttkostnad och evakuering ingick dock inte vid detta tillfälle. En ny kalkyl ska tas fram i samband med inriktningsbeslutet. Prognos för projektet för 2016 är satt till 13 mnkr. Arbetena beräknas ta cirka fem år och byggstart sker preliminärt sommaren 2018.

De risker som kan ses i projektet idag är den relativt korta tidplanen, att projektet innebär en detaljplaneändring samt att vissa programfrågor behöver verifieras. Projektet arbetar med att minimera dessa risker.

Stadsbiblioteket

I april 2013 fattade fastighetsnämnden beslut att utreda om förädling och upprustning av Stockholms stadsbibliotek. Inriktningsbeslut om ombyggnad, renovering och utveckling av stadsbiblioteket togs av fastighetsnämnden i oktober 2015 och av kommunfullmäktige i februari 2016, vilket var senare än planerat på grund av stadens genomlysning av vissa av kontorets investeringsprojekt. Som jämförelse ska inte enbart renovering utan verksamhetsutveckling även fortsatt redovisas.

För fastigheten finns inriktningsbeslut om 15 mnkr inom ram. Resterande bedömda 501 mnkr för projektets genomförande ligger utom ram. Projektets totalprognos uppgår till 516 mnkr. Genomförandebeslut planeras att tillställas nämnden i slutet av 2017 och projektet beräknas vara klart 2020. Då tiden för projektering förlängts krävs nu en utökad budget för 2016 och 2017.

Larsboda

Slakthusområdet ska bli en ny stadsdel inom Söderstaden, en blandad stad med bostäder, service och kontor. Verksamheten i Slakthusområdet är av flera skäl inte lämplig att ha kvar inom stadsdelen. En lokaliseringsstudie genomfördes av kontoret våren 2012. Resultatet visar att det finns goda förutsättningar för att etablera ett modernt livsmedelkluster i Larsboda industriområde. Fastighetskontoret genomför nu fördjupande utredningar avseende förutsättningar för verksamhet, teknik, hållbarhet samt ekonomi. Projekt ska under hösten presentera resultatet inklusive kostnads-kalkyler för ett genomförande. Arbetet pågår i samarbete med exploateringskontoret.

Samtliga företag som hyr lokaler av staden i Slakthusområdet och bedriver livsmedelsproduktion har tecknat en avsiktsförklaring avseende lokaler i Larsboda. Hyresavtal tas fram under hösten. 70 procent av hyresgästerna behöver teckna avtal för att projektet ska genomföras.

Varken investeringar i ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda eller investeringar i fastigheter i Slakthusområdet som staden avser äga långsiktigt ryms inom kontorets nuvarande budgetram. Ett förslag till inriktningsbeslut om totalt 20 mnkr för Larsboda antogs av fastighetsnämnden i oktober 2015 och i kommunfullmäktige i januari året därpå. Arbeta pågår med att ta fram ett förslag till genomförandebeslut till hösten.

Beräknad totalkostnad för projektet är cirka 1 900 mnkr. I budget-förslaget ingår projektet utom ram med 350 mnkr 2017, 550 mnkr 2018, 500 mnkr 2019 samt 461 mnkr 2020.

BRF-förvärv

Fastighetskontoret driver för närvarande cirka 50 förvärvsprojekt för förskolor och LSS-boenden. Under våren tillträdde en gruppbostad i projektet Kista Torn och i höst kommer en förskola i projektet Rosteriet samt en gruppbostad i projektet Spegeldammen att tillträdas. För att öka samarbetet mellan fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningarna träffades man under våren för att informera om förvärvsprocessen och gå igenom pågående och kommande förvärvsprojekt. Vidare har kontoret arbetat med den interna förvärvsprocessen och kommer under hösten implementera denna i kontorets ledningssystem.

Prognosen för projektet Spegeldammen uppgår till 15 mnkr och projektet Rosteriet till 67 mnkr för verksamhetsåret 2016.

Ändrad användning av hus 7 och 8, Slakthusområdet

I Slakthusområdet planeras för omvandling av två av fastighetsnämndens äldre industrifastigheter; hus 7 och 8. I hus 8 planeras restaurangverksamhet och bygglov har beviljats av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16. Även anbud för entreprenörsupphandling har inkommit och entreprenör är utsedd. Dock är upphandlingen överklagad till förvaltningsrätten och i väntan på besked förskjuts den planerade byggstarten därigenom nu på oviss tid. Den framtida användningen av hus 7 är ännu oklart men mindre rivningsarbeten och förberedande åtgärder pågår.

Med ovan bakgrund medför detta en väsentlig förskjutning av projektet varför prognosen för 2016 sänkts från 35 mnkr enligt verksamhetsplanen till 14 mnkr, där 10 mnkr avser hus 8 respektive 4 mnkr för hus 7. Total slutkostnad kvarstår dock enligt genomförandebeslut om 49 mnkr.

Östermalmshallen

Årsprognosen för projektet Östermalmshallen har ökat med 28 mnkr till 158 mnkr, i jämförelse med 130 mnkr i verksamhetsplan för 2016. Den totala prognosen för projektet har ökat på grund av att fastigheten visats sig vara i sämre skick än väntat och att tidplanen försenats. Totalprognosen för Östermalmshallen kvarstår enligt den tidigare aviserade ökningen och är 725 mnkr, jämfört med beslutad genomförandebudget på 635 mnkr. Projektet bedöms kunna avslutas under 2018 så som tidigare planerats.

Liljevalchs konsthall

Tidplanen för om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall är förskjuten på grund av mer omfattande arbeten med grundförstärkningen. Ytterligare en osäkerhetsfaktor har realiserats då detaljplanen överklagats vilket också bidrar till tidsförskjutningen.

Nuvarande prognos för 2016 är 55 mnkr, fördelat på 28 mnkr inom ram och 27 mnkr inom den utökade ramen. I verksamhetsplanen ingår projektet med totalt 102 mnkr 2016, varav 62 mnkr inom ram samt 40 mnkr inom den utökade ramen. Slutkostnadsprognosen om 256 mnkr kvarstår enligt fattat genomförandebeslut, vilket består av 91 mnkr inom ram och 165 mnkr i den utökade ramen.

Stadsmuseet

I februari fattade nämnden beslut om reviderat genomförandebeslut, från tidigare 90 mnkr till 140 mnkr. I den ökade investeringskostnaden finns hänsyn tagen till en förlängd produktionstid beroende på en undervärdering av påverkan utifrån antikvariska

hänseenden, liksom möjligheten till parallellt arbete med färdigställande av byggarbeten och verksamhetens arbete med basutställning. I den ökade investeringsbudgeten ingår även tillkommande kostnader för index pga. förlängd projektering- och produktionstid. Medel finns avsatta inom ram för projektet.

Under våren 2016 har arbete med detaljprojektering slutförts och generalentreprenör upphandlats. Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen har behandlat bygglov samt tillståndsansökan, vilket har tagit längre tid än planerat och därför har entreprenören inte kommit igång med sin produktion enligt tidplan. Bygglov och tillstånd har nu beviljats och generalentreprenören har kunnat påbörja sitt arbete med renovering och ombyggnad av stadsmuseet. Den tidsförskjutning som skett kommer dock inte påverka sluttiden och inflytt planeras till år 2018.

I budgetförslaget för år 2016 ingår projektet med 43 mnkr inom ram 2016. Nuvarande prognos för år 2016 är 26,2 mnkr.
