

Handläggare

Stadshus AB: Carolina Tillborg
Telefon: 08-508 29 739
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders fastighetsutveckling i Rinkeby

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 9 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 747 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 9 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 747 mnkr, godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Familjebostäder har sedan 2013 arbetat tillsammans med polismyndigheten för en etablering av en polisstation i Rinkeby.

En ombyggnation av kv. Kvarnberget 9 (Kvarnberget 2 innan fastighetsdelning) till kontor och parkering för polisen innebar vid genomförandebeslutet i bolaget våren 2016 en total investeringsutgift om 380 mnkr.

Vid anbudsutvärderingen som genomfördes ett år senare under våren 2017 konstaterades ett högre pris än det första, teoretiskt beräknade priset, som legat till grund för genomförande- och hyresavtalet mellan parterna. Detta har föranlett ett reviderat genomförandebeslut med en investeringsutgift som uppgår till totalt 747 mnkr. Anledningen till den högre investeringsutgiften är entreprenadkostnaden i kombination med dagens marknadssituation.

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till utvecklingen av ytterstaden varav Rinkeby tillhör ett av bolagets fokusområden. Polisens etablering på Järva, med en utökad och förstärkt säkerhet och trygghet i området som följd, är ett positivt tillskott för utvecklingen av området.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser mot denna bakgrund att föreliggande fastighetsutvecklingsprojekt ligger i linje med bolagets uppdrag.

Utöver en utökad trygghet och säkerhet i området bidrar det föreslagna projektet, tillsammans med övriga satsningar kring Rinkebystråket till flera hundra nya arbetsplatser, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret ser mycket positivt på.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och Familjebostäder uppmanas att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget för 2016, med inriktning för 2017 och 2018, framgår att stadens bostadsbolag ska stärka ytterstadsområden där de är närvarande genom bl.a. bättre utnyttjande av befintliga lokaler. För att bidra till detta föreslog Familjebostäder en ombyggnation av kv. Kvarnberget 9 till kontor och parkering för Polisen i Stockholms Län.

Inriktningsbeslut för projektet med en bruttoinvestering om 277 mnkr togs i Familjebostäders styrelse i augusti 2015. I och med främst hyresgästens önskan om utökad anpassning, ökade bruttoinvesteringen till 380 mnkr i genomförandebeslutet som fattades i bolagets styrelse i maj 2016 och i kommunfullmäktige i september 2016.

Bolaget och polisen har därefter gemensamt genomfört upphandlingen av byggentreprenaden. Vid anbudsutvärdering konstaterades ett högre pris än det som legat till grund för genomförande- och hyresavtalet mellan parterna samt tidigare genomförandebeslut. Det har föranlett ett reviderat genomförandebeslut om en total investeringsutgift på 747 mnkr.

Projektets totala budget överstiger 300 mnkr och är därmed att definiera som ett stort projekt. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut för investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Ärendet

Fastighetsutvecklingen avser en ombyggnation av två huskroppar i fastigheten Kvarnberget 9 i Rinkeby. Fastigheten är byggd 1970 och belägen på adresserna Rinkebyplan 2-8. Byggnaden består av fyra lamellhus, varav ombyggnaden avser de två östra lamellhusen, Rinkebyplan 2-4, med sammanlänkad lågdel och anslutande garage i två plan. Ombyggnationen omfattar ca 7 700 kvm lokalarea och 4 000 kvm garage.

Familjebostäder förvärvade garaget av Fastighetsnämnden i februari 2016 för att tillskapa nödvändiga parkeringsplatser, vilket var ett villkor för polisens etablering i fastigheten.

Del av fastigheten ska genomgå en ombyggnad som omfattar bärande- samt lättväggar, nya installationer, trapphus, hissar, ny entre, nytt fläktrum på taket samt ytskikt. Planlösningen och funktion kommer att förändras, från servicebostäder till moderna kontorslokaler som är anpassade för drygt 200 poliser och polisanställda. Utöver ombyggnad kommer nya byggnader, bl.a. nybyggnation av en idrottshall och tillbyggnader också att uppföras och anpassas till hyresgästens säkerhetskrav och behov. Fastighetsutvecklingen kräver ändrad detaljplan samt bygglov och fastigheten kommer att bli säkerhetsklassad p.g.a. hyresgästens verksamhet.

Tidplan

Inriktningsbeslut för projektet togs i Familjebostäders styrelse i augusti 2015 och investering och projektering genomfördes under

2015-2016. Genomförandebeslut fattades av Familjebostäders styrelse i maj 2016 för vidare beredning i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen i juni samt i kommunfullmäktige under hösten. Parterna har därefter gemensamt genomfört upphandling av byggentreprenaden under våren 2017, vilket resulterat i ett reviderat genomförandebeslut som fattats i bolagets styrelse i augusti 2017.

Byggstart planeras till sista kvartalet 2017 med en preliminär inflyttning under sista kvartalet 2019.

Ekonomi

Projektets totala investeringsutgift inkl. moms beräknas till 747 mnkr. De tidigare investeringsbesluten bygger på en teoretiskt beräknad uppskattning av priset medan föreliggande underlag är resultatet av upphandling och därmed marknadens pris. Det är entreprenadkostnaden som ökat och i kombination med den rådande marknadssituationen har det resulterat i den reviderade investeringsutgiften. Efter genomförd upphandling har avtalet uppdaterats och ett tilläggsavtal träffats med polisen.

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet, vilket innebär att lokalen kommer att registreras för frivillig skattskyldighet. Av de 747 mnkr avgår därför en momsrestitution med 147 mnkr.

Den bedömda nettoinvesteringen uppgår till 434 mnkr som ska täckas med lokalhyra exkl. ombyggnadstillägg. Detta motsvarar 747 mnkr exklusive momsrestitution om 147 mnkr och hyresgäst Anpassningar i fastigheten om ca 166 mnkr.

Ett eventuellt nedskrivningsbehov uppskattas i nuläget till mellan 20-25 mnkr, beräknat utifrån marknadsvärdet i reviderade genomförandekalkylen, vilket först kan säkerställas vid årsbokslutsvärderingen när projektet är färdigställt.

Hyresavtalet löper initialt över 15 år och ger en årlig hyresintäkt på ca 27 mnkr (kallhyra) exklusive avtalad indexuppräknings och fastighetsskatt.

Övriga konsekvenser

Gällande evakuering av äldreboendet på Rinkebyplan 4, pågår omflyttning (från Rinkebyplan 4 till Rinkebyplan 6) som beräknas vara klar vid augustis utgång 2017.

Organisation

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannad med en intern projektgrupp som utöver projektledning innehåller sakkunniga inom kommunikation, miljö, el och IT. Möten med representanter från fastighetsavdelningen genomförs löpande för avrapportering. En kommunikationsplan finns också framtagen för projektet.

Utöver den interna projektgruppen finns en gemensam projektgrupp tillsammans med polisen där medarbetare från projektenheten, expertstöd, upphandling, drift, förvaltning och lokalförvaltare deltar.

Risker

I och med att projektet till största del avser utveckling av befintlig fastighet är inte alla bygg- och konstruktionsaspekter kända. Det kan därmed framkomma delar som behöver åtgärdas, vilket påverkar både tid och kostnader.

I och med hyresgästens verksamhet finns risker för hot och skadegörelse under genomförandet. Överenskommelse om säkerhet och bevakning av byggarbetsplatsen finns reglerat i avtalet samt att bolaget med hjälp av närpolisen håller sig uppdaterade om läget i området.

Övriga risker som kan påverka både tidplan och kalkyl är detaljplaneändring och att bygglov inte erhålls enligt plan eller överklaganden.

Andra pågående projekt såsom utvecklingen av Rinkeby allé, kan påverka projektet. Genom samordning och avstämmningar med berörda aktörer ska riskerna för komplikationer hanteras.

Bolaget aviserar ett nedskrivningsbehov på ca 20-25 mnkr. Detta behov kan förändras och öka, vilket är något som bör bevakas under projektets genomförande.

Miljö

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem och en miljösjakkunnig är inkopplad i projektet. Projektet kommer innebära en minst 30 procentig energieffektivisering i de delar av fastigheten som berörs.

Byggmaterial som används ska bedömas enligt
Byggvarubedömningen.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till utvecklingen av ytterstaden, varav Rinkeby tillhör ett av bolagets fokusområden. Polisens etablering på Järva ökar tryggheten och förstärker säkerheten i området, vilket är av stor vikt både för boende och näringsidkare i området.

Utöver trygghet och säkerhet bidrar det föreslagna projektet, tillsammans med övriga satsningar kring Rinkebystråket, med flera hundra nya arbetsplatser till området. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser mycket positivt på detta och anser därför att en omvandling av bostäder till lokaler i samband med upprustning är befogat och väl motiverat i detta fall.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet initialt är låg, men de positiva effekterna av projektet innebär att projektet ändå bör genomföras. Ett långt hyresavtal tecknas med en stabil hyresgäst i den aktuella fastigheten. Bolaget måste i möjligaste mån försöka minska projektkostnaden och därmed minska risken för kostnader i form av framtida nedskrivningar. Till följd av detta och även av projektets kostnadsnivå och komplexitet krävs en mycket god kontroll både i projektet och tillhörande produktionskostnader.

Den bedömda hyresnivån bedöms rimlig, utifrån förutsättningarna och de specialanpassningar av fastigheten som krävs.

Projektet ger också bra förvaltningsmässiga förutsättningar för Familjebostäder genom att bolaget redan är etablerad i området med både bostäder och lokaler.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
2017-08-22
3. Investeringskalkyl (SEKRETESS)