

**Utlåtande 2002:87 RI (Dnr 1965/02)**

## **Iordningställande av vind i hus 15, fastigheten Johanneshov 1:1 inom Slakthusområdet**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Saluhallsstyrelsen får genomföra iordningställande av vind i hus 15 på fastigheten Johanneshov 1:1 inom Slakthusområdet till en investeringsutgift om 29 mnkr.
2. Saluhallsstyrelsen beviljas utökad investeringsplan för år 2002 med 20 mnkr.

**Föredragande borgarrådet Carl Cederschiöld** anför följande.

### *Ärendet*

Saluhallsstyrelsen har den 12 juni 2002 beslutat att för egen del godkänna förslag till iordningställande av kontor åt Adidas Sverige AB i hus 15, fastigheten Johanneshov inom Slakthusområdet, till en investeringsutgift om 29 mnkr. Styrelsen beslutade att hos kommunfullmäktige begära godkännande av investeringen och utökad investeringsplan för år 2002 med 20 mnkr.

Områdesritning över Slakthusområdet redovisas i *bilaga 1*. Cash flow kalkyl för projektet redovisas i *bilaga 2*.

### *Remisser*

Ärendet har remitterats till *stadsledningskontoret*.

*Stadsledningskontoret* delar saluhallsstyrelsens bedömning om att ett iordningställande av vinden i hus 15 är ett bra sätt att bevara byggnaden och noterar att styrelsen vinnlagt sig om att minimera de ekonomiska riskerna med

rar att styrelsen vinnlagt sig om att minimera de ekonomiska riskerna med projektet. Stadsledningskontoret tillstyrker saluhallsstyrelsens begäran.

#### *Mina synpunkter*

Genom iordningställandet av vinden i hus 15 stärks Slakthusområdet ytterligare. Vinden som finns i den gamla slakthusbyggnaden har stått oanvänd under en längre tid och genom detta ärende kan nu hela fastigheten få en välbehövlig upprustning samtidigt som saluhallsförvaltningens ekonomi stärks genom uthyrning av lokalytor som tidigare inte kunnat användas. Jag föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker saluhallsstyrelsens förslag.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Saluhallsstyrelsen får genomföra iordningställande av vind i hus 15 på fastigheten Johanneshov 1:1 inom Slakthusområdet till en investeringsutgift om 29 mnkr.
2. Saluhallsstyrelsen beviljas utökad investeringsplan för år 2002 med 20 mnkr.

Stockholm den 21 augusti 2002

På kommunstyrelsens vägnar:  
CARL CEDERSCHIÖLD

*Yvonne Modén*

## ÄRENDET

**Saluhallsstyrelsen** beslutade den 12 juni 2002 att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 29 mnkr för att iordningställa kontor åt Adidas Sverige AB i hus 15, fastigheten Johanneshov 1:1 inom Slakthusområdet. Beslutet förutsätter att kommunfullmäktige beviljar investeringen och utökar styrelsens investeringsram för år 2002. Styrelsen beslutade vidare att hos kommunfullmäktige begära att investeringen beviljas och att saluhallsstyrelsens investeringsram för 2002 utökas med 20 mnkr.

**Saluhallsförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 11 juni 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

### *Bakgrund*

Centralt placerat i Slakthusområdet ligger den stora slakteribyggnaden från 1912. I samband med att slakteriet lades ned 1991 påbörjades en omfattande omdaning av byggnadens innehåll. Lokalerna byggdes om till tretton EU-anpassade stycknings- och charkuterianläggningar av olika slag.

2002-02-20 beslutade saluhallsstyrelsen att delegera åt förvaltningen att upphandla konsult- och ombyggnadsarbeten till ett belopp om 7,6 mkr för att iordningställa 192 kvm kontorslokaler för AB köttimporten i Stockholm i byggnadens gamla vattentorn.

2002-04-18 beslutade saluhallsstyrelsen att uppdra åt förvaltningen att utreda möjligheten att iordningställa kontor av en outnyttjad vind i hus 15.

### *Mål/syfte*

Förvaltningen har tecknat ett hyresavtal med Adidas Svenska AB, som vill hyra 1 610 kvm kontor i en tidigare outnyttjad vind. En förutsättning för kontraktets giltighet är styrelsens godkännande. Målet med uthyrningen är att kunna rusta upp den gamla vackra fastigheten och utnyttja tidigare ej använda utrymmen. På så sätt stärks Slakthusområdet ytterligare och förvaltningens omsättning och lönsamhet höjs.

### *Åtgärder*

Den aktuella vinden ligger parallellt med den s k förbindelsegången med entré från Rökerigatan via bottenvåningen av vattentornet. Gamla väggar, isolering och gamla kylventilationstrummor rivs. Ett modernt kontor på 1610 kvm byggs med en öppen planlösning. De gamla pelarna och takbalkarna bevaras. På gaveln och i taket tas nya

fönster upp så att dagsljus kan nå de nya arbetsplatserna. Bygglov finns men skall revideras. Stadsmuseet medverkar i processen.

### *Tidsplan*

Under förutsättning att kommunfullmäktige fattar ett positivt beslut senast i augusti 2002 kan Adidas inflyttning ske den 1 mars 2003.

### *Organisation*

Saluhallsförvaltningens organisation för att genomföra projektet är:

Projektchef:	Hans Andersson
Projektledare:	Hans Andersson
Byggledare:	Torgny Westerberg, konsult
VVS-ansvarig:	Christer Thönell
El-ansvarig:	Lars Arne Roos

### *Ekonomi*

Investeringsutgifterna för att inreda vinden till kontor är 29 mkr. Investeringens livslängd bedöms till 33 år. Det preliminära hyreskontraktet är femårigt och har tecknats på en kallhyra av 3 056 000 kr per år. Hyran är reducerad år ett och två. Hyran är indexreglerad, d v s följer förändringar i KPI. Driftnettot är positivt medan betalnettot (driftnetto-räntor-amorteringar) år 1 och 2 är negativt. Den nuvarande tomma vinden ger ej någon alternativ avkastning. (se bifogad cash flow analys)

Utgiften för renoveringen avses att finansieras genom lån i stadens intebank.

### *Miljökonsekvenser*

Att bygga ett modernt kontor av en outnyttjad vind ser förvaltningen som positivt för miljön i Slakthusområdet. På så sett är det möjligt att på ett lönsamt sätt bevara och rusta den gamla unika byggnaden från 1912. Stadsmuseet är informerade och rådfrågas kontinuerligt.

### *Plan för uppföljning*

Nämnd som beslutar om investeringar har det fulla ansvaret för projektens genomförande och ekonomi samt är skyldig att följa upp dessa.

I kvartalsrapporterna tillställs kommunstyrelsen en uppföljning av de i investeringsplanen ingående projekten.

Stadsledningskontoret skall också, på kommunstyrelsens uppdrag, särskilt följa upp de större investeringsprojekten.

Om projektet löper planenligt ger förvaltningen styrelsen två skriftliga lägesrapporter och en slutrapport.

Avvikelse skall snarast rapporteras till styrelsen.

#### *Risker med projektet*

Förvaltningen identifierar följande risker med detta projekt.

- ? Hyresgästen, Adidas Svenska AB:s betalningsförmåga bedöms som hög men för att minimera risk krävs en moderbolagsgaranti på hela hyresbeloppet.
- ? Risk finns att hyresgästen säger upp avtalet efter hyrestidens utgång. Om så är fallet bör det dock vara mycket goda möjligheter att finna ny hyresgäst till dessa centralt belägna och intressanta lokaler.
- ? Projektet är komplicerat. Projekteringen måste vara noggrann för att minimera risken för att oväntade kostnader skall inträffa under byggtiden.
- ? Upphandlingen av entreprenör sker ett antal månader efter att hyreskontraktet har tecknats. Byggekostnaderna kan stiga mer än vad förvaltningen bedömt i kalkylen.
- ? Räntenivån är förhoppningsvis fortsatt låg. Men om räntenivån stiger bör konsumentprisindex, med viss eftersläpning, följa med. Hyreskontrakten är indexreglerade och det bör kunna mildra effekterna av stora räntehöjningar.

#### REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 18 juni 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Centralt placerat i Slakthusområdet ligger den stora slakteribyggnaden från 1912. I samband med att slakteriet lades ned 1991 påbörjades en omfattande omdaning av byggnadens innehåll. Lokalerna byggdes om till tretton EU-anpassade stycknings- och charkuterianläggningar av olika slag.

2002-02-20 beslutade saluhallstyrelsen om iordningställande av 192 kvm kontorslokaler för AB Köttimporten i Stockholm i byggnadens gamla vattentorn.

Saluhallstyrelsen har nu tecknat hyresavtal med Adidas Svenska AB, som önskar hyra 1 610 kvm kontor i en outnyttjad vind. Målet med uthyrningen är att kunna rusta upp den gamla fastigheten och utnyttja tidigare ej använda utrymmen. Ett modernt kontor byggs med en öppen planlösning. Bygglov finns men skall revideras. Stadsmuseet medverkar i processen.

Investeringsutgiften för att inreda vinden till kontor beräknas till 29 mnkr. Investeringsens livslängd bedöms till 33 år. Det preliminära hyreskontraktet med Adidas Sverige AB är femårigt och har tecknats på en kallhyra med 3,1 mnkr per år. Hyresgästens betalningsförmåga bedöms som hög, men för att minimera risk krävs en

gästens betalningsförmåga bedöms som hög, men för att minimera risk krävs en moderbolagsgaranti på hela hyresbeloppet. Av saluhallsstyrelsens analys av investeringens cash-flow framgår att betalnettot (driftnetto - räntor - amorteringar) år 1 och 2 är negativa p.g.a. reducerad hyra dessa år. Därefter lämnar investeringen positiva betalnetton. Hyran är indexreglerad, d.v.s. följer förändringar i KPI. Därigenom beräknar saluhallsstyrelsen att garderar sig mot stora förändringar i marknadsprisläget och/eller höjningar av räntan. Den nuvarande tomma vinden ger inte någon alternativ avkastning.

Det finns alltid en risk att hyresgästen säger upp avtalet efter hyrestidens utgång. Om så är fallet gör styrelsen bedömningen att lokalerna är så pass intressanta och centralt belägna att det bör finnas goda möjligheter att finna en ny hyresgäst.

Projektet är komplicerat och projekteringen måste därför vara noggrann så att oväntade kostnader undviks. Upphandlingen av entreprenör sker ett antal månader efter det att hyreskontrakt har tecknats. Detta medför att det alltid finns en risk att byggkostnaderna kan stiga mer än vad som styrelsen bedömt i kalkylerna.

Under förutsättning att kommunfullmäktige fattar ett positivt beslut senast i augusti 2002 kan Adidas inflyttning ske den 1 mars 2003.

#### *Stadsledningskontorets synpunkter*

Stadsledningskontoret instämmer i saluhallsstyrelsens bedömning att iordningställande av vinden i hus 15, fastigheten Johanneshov 1:1 till kontorslokaler är ett bra sätt att bevara den gamla byggnaden från 1912. Stadsledningskontoret noterar att styrelsen vinnlagt sig om att försöka minimera de risker som projektet kan innebära bl.a. genom garantin på hela hyresbeloppen för 5 år. Efter utförd känslighetsanalys för investeringen tillstyrker stadsledningskontoret att projektet genomförs och styrelsens begäran om utökad investeringsplan med 20 mnkr för 2002.