

Utlåtande 2009:14 RV (Dnr 125-2763/2008)

Genomförandebeslut avseende upphandling av totalentreprenör av AB Familjebostäder för nybyggnad av kv. Lusten och Vålgången, Hornsbergs strand, Kungsholmen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
AB Familjebostäders investering om 840 mnkr i projektet (exkl. index)
godkänns.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäders projekt består i princip av tre byggnader, en 24 våningar hög byggnad samt två byggnader med slutna kvarter och innergård, 6-8 våningar höga.

Den nya bebyggelsen innehåller totalt 314 lägenheter om 23 692 m² (BOA). Till ovanstående lägenheter skall läggas två gruppboenden om totalt 12 lägenheter inkl. diverse gemensamma ytor och med en total uthyrningsbar area på 740 m² samt ca 12 st. lokaler med en total LOA-yta på 1 568 m². Därutöver innehåller projektet tvättstugor, cykelrum m.m. samt garage (enbart i lågdelarna) med 172 parkeringsplatser.

Projekteringen kommer att påbörjas så snart LOU (lagen om offentlig upphandling) medger. Nödvändiga rivnings- och saneringsarbeten medför att entreprenadarbetet preliminärt kan starta tidigast 3 augusti 2009. Eventuellt kan nödvändiga spontnings- och schaktarbeten påbörjas tidigare. Total produk-

tionstid för projektet beräknas till ca 35 byggmånader vilket innebär att första inflyttning beräknas ske sommaren 2011 och sista hösten 2012.

Den totala produktionskostnaden bedöms till ca 840 mnkr eller ca 32 690 kr/m² HYA, exklusive grundläggningsbidrag och indexuppräkningskostnad. Direkt avkastning på totalt kapital (produktionskostnad) blir 4,1 % år 1 och vägt genomsnitt ca 3,3 %. Övriga förutsättningar framgår av bifogat styrelseärende med cashflowanalys (*bilaga 1*) och protokoll (*bilaga 2*).

Den valda entreprenören har inte erfarenhet av att ha byggt en så hög byggnad tidigare men har knutit den kompetensen till sig för projektet. AB Familjebostäder har analyserat bolagets finansiella förutsättningar och bedömer att de är tillräckliga för att hantera det aktuella projektets volym. Såväl projektbudget som kalkylerade hyresintäkter är beräknade i dagens prisläge. Indexutvecklingen är svårbedömd, men uppskattas till ca 5 % av den totala projektkostnaden.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB efter att AB Familjebostäders styrelse vid styrelsesammanträdet den 18 november 2008 förelades och godkände ett underlag för beslut om upphandling av entreprenör för en totalentreprenad för projektet. Då upphandlingen omfattar en investering som överstiger 300 mnkr hemställer bolagsstyrelsen om kommunfullmäktiges godkännande av ärendet.

Mina synpunkter

Stockholms tre kommunala bostadsbolag ska vara aktiva fastighetsägare. Aktiv fastighetsförvaltning handlar om möjligheten att köpa, sälja och byta fastigheter, men också om att bolagen ska underhålla och upprusta sina befintliga fastigheter och bygga nya bostäder i Stockholm.

Det är många som vill bo i Stockholm och vi ska bejaka att Stockholm växer. Det gör vår borgerliga majoritet i Stadshuset bland annat genom att se till att upprätthålla en hög och jämn byggtakt. Stockholms kommunala bostadsbolag spelar en viktig roll i detta, inte minst i en tid av vikande konjunktur när antalet aktörer som är intresserade av eller har möjlighet att bidra till bostadsproduktionen i Stockholm är färre.

Jag instämmer med stadsledningskontoret och koncernledningen att projektet utgör ett värdefullt tillskott på över 300 hyresrätter i innerstaden och två

gruppboenden med 12 gruppbestäder vid expansiva västra Kungsholmen. Det ska bli mycket intressant att följa projektet framöver.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder, 2008-11-18.
2. Protokollsutdrag från styrelsen för AB Familjebostäder, 2008-11-18.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Det är parodiskt att föredragande borgarrådet stolt proklamerar att man ökar antalet hyresrätter i innerstaden med föreliggande ärende. För antingen måste det vara tvärt emot föredragande borgarrådets ambitioner, eller så måste hans styre vara ett av de mest misslyckade styrena i modern tid, eftersom antalet hyresrätter i Stockholms innerstad kraftigt har minskat under innevarande mandatperiod. Den samlade effekten av den borgerliga bostadspolitiken innebär kraftigt minskat antal hyresrätter, generellt ökade boendekostnader i staden och en kraftigt förstärkt segregation. Det är inte acceptabelt.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Det är positivt att det byggs i området och planerna är väl utformade. Det är dock något tveksamt att satsa på ett så pass högt hus eftersom varken Familjebostäder eller entreprenören har erfarenhet av att bygga så höga byggnader. Höga hus är dessutom kostsamma. Vindstudier har inte heller gjorts varför det finns en risk att det blir blåsigt och kallt vid det närbelägna torget.

För övrigt bör det anordnas en färjeförbindelse i anslutning till spårvägen så att Stockholms vattenvägar kan nyttjas bättre.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

AB Familjebostäders investering om 840 mnkr i projektet (exkl. index) godkänns.

Stockholm den 28 januari 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av *Carin Jämtin, Teres Lindberg, Malte Sigemalm* och *Mirja Räihä Järvinen* (alla s) och *Inger Stark* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Emilia Hagberg* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Bakgrund

AB Familjebostäder planerar att bygga 314 lägenheter samt gruppboheter och lokaler vid Hornsbergs strand på Kungsholmen. 2003-01-21 beslutade gatu- och fastighetsnämnden om markanvisning av fastigheten kv. Lusten till Familjebostäder för nyproduktion av ca 140-160 hyresrättslägenheter. Denna markanvisning kompletterades 2003-08-19, via nytt beslut i gatu- och fastighetsnämnden, med 80-120 lägenheter i kv. Lusten.

Planarbetet avslutades med att planen antogs i KF 2005-04-04. Dock överklagades planen till Länsstyrelsen främst på grund av bullerfrågor (närhet till Essingeleden). 2006-06-20 vann planen laga kraft utan att några extraordinära åtgärder utöver i planen redan inarbetade krav ändrades.

Projektet kommer att bli en av de största projektinvesteringar som bolaget gjort. Bolaget presenterade därför en principredovisning för projekten den 20 maj 2008 för styrelsen. Vid styrelsesammanträdet den 18 november 2008 förelades styrelsen ett underlag för beslut om upphandling av entreprenör för en totalentreprenad för projektet. Då upphandlingen omfattar en investering som överstiger 300 mnkr hemställer bolagsstyrelsen om kommunfullmäktiges godkännande i ärendet.

Ärendet

Fastigheterna kv. Lusten och Vålgången är placerade på Kungsholmen och i Lindhagensgatans västra slut. På större delarna av fastigheterna finns idag ett asfaltsverk som håller på att rivas. Efter rivning kommer marken att saneras. Rivning och marksanering kommer att utföras i stadens regi. Projektet består i princip av tre byggnader. Den mer spektakulära byggnaden är det 24 våningar höga "tornet". Vidare finns två byggnader med slutna kvarter och innergård. Dessa bägge kvarter är 6-8 våningar höga.

Båda kvarteren ligger unikt placerade precis intill Ulvsundasjön. Flertalet av lägenheterna kommer att få utblickar mot vattnet där speciellt högdelens övre våningar kommer att erbjuda unika och spektakulära vyer. Bygglov kommer att sökas efter det att entreprenör upphandlats.

I samband med planarbetet startade inbjöds fyra arkitekter att på parallella uppdrag ta fram förslag på gestaltning och utformning av de bägge kvarteren. Efter utvärdering valde AB Familjebostäder att gå vidare med Rosenbergs för kv. Lustens högdel och med ÅWL för kv. Lustens lågdel och kv. Vålgången.

Projekteringsarbetet återupptogs hösten 2007 och har nu resulterat i att bolaget erhållit anbud på att utföra projektet på totalentreprenad. Grundläggning för högdelen är mycket komplicerad och kräver omfattande spontningsarbeten.

Den nya bebyggelsen innehåller totalt 314 lägenheter om 23 692 m² (BOA). Till ovanstående lägenheter skall läggas två gruppboenden om totalt 12 lägenheter inkl. diverse gemensamma ytor och med en total uthyrningsbar area på 740 m². I projektet ingår också ca 12 st. lokaler med en total LOA-yta på 1 568 m². Utöver lägenheterna och lokalerna innehåller projektet tvättstugor, cykelrum m.m. samt garage (enbart i lågdelarna) med 172 parkeringsplatser.

Upphandling

Upphandlingen har utförts som en öppen upphandling enligt LOU. Sju anbudsgivare begärde att få ta del av förfrågningsunderlaget under anbudstiden. Vid anbudstidens utgång 2008-10-03 hade fem anbudsgivare lämnat in anbud.

I samband med att anbud lämnats har kostnader för projektering särredovisats av anbudsgivarna. I förfrågningsunderlaget är det också angivet att anbudsgivarna skall teckna avtal med de arkitekter som upprättat förfrågningsunderlaget.

Genomförande

På grund av de rivnings- och saneringsarbeten som ska genomföras kan inte våra entreprenadarbeten starta förrän preliminärt 3 augusti 2009. Eventuellt kan nödvändiga spontnings- och schaktarbeten påbörjas tidigare. Projekteringen är dock tänkt att påbörjas omgående och så snart LOU medger.

Total produktionstid för projektet beräknas till ca 35 byggmånader vilket innebär att första inflyttning beräknas ske sommaren 2011 och sista hösten 2012.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden bedöms till ca 840 mnkr eller ca 32 690 kr/m² HYA, exklusive grundläggningsbidrag och indexuppräkningskostnad.

Direkt avkastning på totalt kapital (produktionskostnad) blir 4,1 % år 1 och vägt genomsnitt ca 3,3%. Övriga förutsättningar framgår av bifogat styrelseärende med cashflowanalys (*bilaga 1*) och protokoll (*bilaga 2*).

Risker

AB Familjebostäder har idag ingen projektledare som har erfarenhet av att bygga en så hög byggnad. En biträdande projektledare, som har erfarenhet av projektet Södre Torn, har dock vidtalats att knytas till projektet. Bolaget kommer att göra lägesredovisningar för projektet månadsvis för bolagsledningen.

Den valda entreprenören har inte erfarenhet av att ha byggt en så hög byggnad tidigare men har knutit den kompetensen till sig för projektet. AB Familjebostäder har analyserat bolagets finansiella förutsättningar och bedömer att de är tillräckliga för att hantera det aktuella projektets volym.

Projektbudgeten är beräknad i dagens prisläge och inkluderar därmed inte en förväntad indexuppräkning. Indexutvecklingen är för närvarande mycket svår att bedöma men uppskattningsvis kan den komma att uppgå till ca 5 % av den totala projektkostnaden. I kalkylen är även hyresintäkterna beräknade exklusive index, i dagens prisläge.

BEREDNING

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB efter att AB Familjebostäders styrelse vid styrelsesammanträdet den 18 november 2008 förelades och godkände ett underlag för beslut om upphandling av entreprenör för en totalentreprenad för projektet. Då upphandlingen omfattar en investering som överstiger 300 mnkr hemställer bolagsstyrelsen om kommunfullmäktiges godkännande i ärendet.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 18 december 2008

Att hemställa att kommunfullmäktige godkänner investeringen om 840 miljoner kronor i projektet (exkl. index).

Samt att för egen del

1. godkänna redovisat förslag till upphandling av totalentreprenad för genomförande av nybyggnad i kv Lusten och Vålgången, Hornsbergs strand,
2. godkänna investeringen om 840 mnkr i projektet (exkl. index),
3. uppmana AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma med lägesredovisningar angående projektet till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

Stadsledningskontorets och koncernledningens tjänsteutlåtande daterat den 28 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i innerstaden. Projektet är ett tekniskt komplicerat projekt både med avseende höjden på den höga byggnaden och grundläggningen av den. Detta medför att det sannolikt kvarstår en del osäkerhetsfaktorer i projektet.

Den valda entreprenören tillhör inte de största entreprenörerna i regionen men har genomfört flera uppdrag i Stockholm för bl.a. stadens bostadsbolag och förvaltningar. Bland referensprojekt kan nämnas äldreboendet Kattrumpstullen för fd Gatu- och Fastighetskontoret, kv Kappseglingen i Hammarby Sjöstad, 123 lägenheter för SKB, Svea Artilleri 17 med 90 lägenheter för SBC, kv Utö med 70 lägenheter för Svenska Bostäder, kv Sjöfarten med 93 lägenheter för Familjebostäder. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att AB Familjebostäder är medvetna om och har hantierat de risker som finns i att välja en mindre entreprenör och det kompetensbehov de behöver i projektet i den utsträckning som är möjligt.

Eftersom projektets kalkyl inte inkluderar indexuppräkningsvare sig på kostnadssidan eller hyresintäktssidan kommer de totala projektkostnaderna med all sannolikhet bli högre än 840 mnkr. Avkastningen på projektet är relativt låg och kan dock enligt stadsledningskontoret och koncernledningens bedömning sannolikt bli något lägre än redovisat, då det finns risk att hyresutvecklingen inte kommer att kompensera byggkostnadsutvecklingen. Koncernledningen och Stadsledningskontoret bedömer dock att Familjebostäder har gjort en försiktig bedömning av hyresnivån för projektet vilket kan förbättra avkastningen i projektet.

Då projektet utgör en så omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler uppmanar koncernledningen AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar. Koncernledningen avser att i särskild ordning följa upp projektet med redovisningar till koncernstyrelsen.