



Daniel Öhman
Utvecklingsavdelningen
08-508 27004
daniel.ohman@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-02-15

Renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen.

Thomas Perslund
Tf förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

I detta ärende avlämnas lägesrapport gällande renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen, där genomförandebeslut godkändes i fastighetsnämnden 2010-04-20 och i kommunfullmäktige 2010-06-21.

Sammanfattningsvis har projektets uppskattade byggstart flyttats fram något jämfört med tidigare beskriven tidplan i genomförandebeslutet. Byggstart bedöms nu till sommaren 2011 istället för våren 2011. Detta då upphandling och projektering tagit något längre tid än tidigare uppskattats. Bedömningen är dock att kunna klara byggnadsarbetena innan utgången av 2012 såsom redovisades i genomförandebeslutet. I övrigt är det inga stora avvikelser att rapportera och bedömningen för kostnader och intäkter är oförändrade jämfört med genomförandebeslutet.



Utlåtande

Bakgrund

Genomförandebeslut för ombyggnaden av Hötorgshallen godkändes i nämnden den 2010-04-20 och i kommunfullmäktige den 2010-06-21. Inriktningsbeslut godkändes i fastighetsnämnden 2009-11-17.

Samtidigt med renoveringen/ombyggnaden ska en energieffektivisering genomföras i fastigheten för att minska energiförbrukning med minst 30 %. Detta som en del i kontorets stora energiprojekt. Genomförandebeslut för energiprojektet godkändes i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige samtidigt med ombyggnadsprojektet av Hötorgshallen.

På platsen för Hötorgshallen har det funnits en saluhall sedan år 1884. Den befintliga saluhallen vid Hötorget stod färdig år 1958. Den drygt femtioåriga hallen behöver en genomgripande upprustning vilket är det huvudsakliga skälet för ombyggnadsprojektet. Många av de tekniska installationerna är i behov av att bytas. Anläggningens kundflöde måste förbättras och hallen måste rustas för att möta framtidens myndighetskrav. Antalet handlare ska samtidigt utökas för att än fler internationella kök ska vara representerade. Detta med syfte att öka saluhallens attraktionskraft ytterligare som en del i att uppnå stadens vision att skapa "Ett Stockholm i världsklass". Saluhallen ska vara öppen under ombyggnaden.

Målen i projektet är mot bakgrund av ovanstående kortfattat följande:

- Att få en kommersiellt bättre saluhall i två våningsplan med förbättrad tillgänglighet och fler butiker och restauranger.
- Att modernisera saluhallens och fastighetens tekniska installationer.
- Att åstadkomma bättre arbetsmiljö och mer funktionella lokaler för hyresgästerna.
- Att förbättra fastighetens ekonomi.
- Att minska energiförbrukningen i fastigheten med minst 30 %.

Efter genomförandebeslutet har en projektgrupp upphandlats för att projektera och beskriva ombyggnadsarbetena. Projektgruppen består av projekt- och projekteringsledning samt alla de olika tekniska discipliner som krävs. Projekt- och projekteringsledning upphandlades genom ramavtal och de tekniska konsulterna genom öppet förfarande enligt LOU.

Vidare har ett koncept tagits fram för hur saluhallen ska se ut efter ombyggnaden samt vilken typ av verksamheter som ska komplettera de befintliga handlarna för att öka dess attraktionskraft och stärka konkurrenskraften. Kort beskrivet önskas saluhallens nuvarande karaktär behållas men förstärkas. Målsättningen är att samtliga nuvarande

hyresgäster ska erbjudas att vara kvar i hallen, dock till ändrade villkor och för vissa på annan plats inom saluhallen.

Genomförande

Genomförandet följer principerna för Stockholms stads gemensamma projektstyrningsmetod. Just nu pågår projektering av systemhandlingar som är en relativt detaljerade beskrivning av de ombyggnadsarbeten som ska göras. Detta utgör sedan underlag för den upphandling av en entreprenör som påbörjats där ett förfrågningsunderlag sändes ut den 21 januari. Vald entreprenadform är utförandeentreprenad. Vidare har valts en samverkansform med incitament som innebär att parterna, fastighetskontoret och entreprenören, arbetar med öppen redovisning mot varandra och delar på eventuell fördyring respektive besparing. Samma principer användes då kontoret byggde om Klarascenen i Kulturhuset. Upphandlingen sker enligt reglerna för LOU.

Hötorgshallen kommer att vara öppen under ombyggnaden och ombyggnaden kommer därför att ske i många små etapper för att minimera störningarna för verksamheterna och kunderna. Det pågår arbete med att specificera hur de olika byggetapperna ska se ut och vilka arbeten som ska göras för respektive etapp samt tidplaner som beskriver detta.

Parallellt pågår förhandlingar med befintliga hyresgäster som alla ska få nya avtal och där flera också får nya platser i saluhallen.

Viktiga arbetsmoment som pågår är vidare riskhantering, ekonomiuppföljning samt kommunikationsfrågor.

De ombyggnadsåtgärder som planeras är i korthet följande:

- En generell uppgradering av tekniska installationer omfattande bland annat:
 - Nya ventilationsaggregat som är mer energieffektiva och med prestanda och kapacitet som ger en bättre miljö i saluhallen.
 - Nytt processkylsystem för att kunna ansluta kyldiskar etc. från hyresgästerna som en energisparåtgärd.
 - Nytt elsystem och mer energisnål belysning.
 - Nytt sprinklersystem som också utökas i omfattning.
- Ytskikten moderniseras med bland annat nytt undertak.
- Glas i fasader skiftas för att skapa ett bättre inomhusklimat med mindre kallas.
- Nya rulltrappor och karuselldörrar installeras samt ev. fler hissar.
- En generell förbättring av tillgängligheten.
- Saluhallens gatuplan byggs även om för att inrymma fler butiker med syfte att mer uppfattas som en del av saluhallen.
- Nedre plan ska även delvis byggas om för att få ett förbättrat kundflöde och fler och bättre butiker.
- Det byggs nya kundtoaletter med större kapacitet.



- Logistiken och förutsättningarna för hyresgästerna ska förbättras med bland annat nya beredningskök.

Tidplan

Den bedömda tiden för byggstart har skjutits fram till sommaren 2011 istället för våren 2011 enligt tidigare prognos. Detta då upphandling av projekteringsgrupp och projektering fram till upphandling av entreprenör tagit något längre tid än tidigare uppskattats. Projektet bedöms ändå vara klart innan utgången av år 2012 i enlighet med tidigare bedömning. Nedan redovisas en översiktlig tidsplan för projektet:

1. Upphandling entreprenör	Mars 2011
2. Detaljprojektering	Mars – maj 2011
3. Byggstart etapp 1	Maj/juni 2011
4. Etapper 2-13	Juni/juli 2011- november 2012
5. Byggslut	November 2012

Speciellt ska noteras att byggnadsarbetena gör uppehåll under julhandeln som är särskilt viktig för handlarna med det stora kundflöde som då råder.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter. Projektansvarig är Daniel Öhman och projektledare är Jan Lind, båda utvecklingsavdelningen på fastighetskontoret. Ansvariga förvaltare är Stefan Ams och Marianne Bergsten på kontorets fastighetsavdelning.

En arbetsgrupp är bildad med representanter från kontorets olika avdelningar och funktioner som sammankallas löpande. En styrgrupp är bildad där Thomas Perslund (Tf. fastighetsdirektör) Karin Dyne-Wernberg (chef ekonomiavdelningen), Andreas Jaeger (chef utvecklingsavdelningen) och Ingrid Gyllfors (chef fastighetsavdelningen) medverkar. WSP är anlitade på ramavtal för projektstöd och projektering. Tekniska konsulter är upphandlade främst genom öppet förfarande enligt LOU samt till mindre del genom ramavtal. Entreprenör är ännu inte upphandlad men där upphandling pågår.

Ekonomi

Kontorets bedömning från genomförandebeslutet kvarstår med en investering för ombyggnaden på totalt 85 miljoner kronor. Projektet bedöms från och med år 2013 ge ökade årliga hyresintäkter med ca 4,5 miljoner vilket också detta samstämmer från genomförandebeslutet. Detta ger en positiv resultatpåverkan från och med år 2022 samt ger ett positivt nuvärde om ca 2,9 miljoner kronor. Projektavkastningen bedöms till ca 5,5 %.

I tillägg till den beskrivna kostnaden på 85 miljoner kronor investeras 50 miljoner kronor som del av kontorets energiprojekt vars totala budget är 205 miljoner kronor. Denna del har utökats jämfört med tidigare från 30 miljoner kronor till 50 miljoner kronor. Detta till

följd av att större åtgärder med högre besparingspotential planeras. Avkastningen för energiprojektet är oförändrat jämfört med tidigare.

Miljökonsekvenser

Ett objektspecifikt miljöprogram har upprättats för projektet. Miljöprogrammet följer Stockholms stads miljöprogram samt fastighetskontorets antagna miljöinriktning och energistrategi. Målsättningen är att klassa byggnaden enligt klassningssystemet ”Green building”. Fastighetens energianvändning ska efter ombyggnad minska med minst 30 % trots att antalet handlare ökar.

Förutom energi som är en viktig miljöaspekt har även andra betydande miljöaspekter identifierats och hanterats i det objektsspecifika miljöprogrammet, ex. inomhusmiljö, avfall och materialval. Under systemhandlingsskedet har projektörerna inlämnat miljöplaner som beskriver hur miljöprogrammet efterlevs. Separata miljö- och energimöten har också ägt rum.

Risker

Risikanalys enligt stadens modell är utförd. I projektet har ett antal risker identifierats där de väsentligaste här i korthet redovisas:

- Upphandling för utförande är påbörjad med planerat avtal klart under mars 2011. Då konjunkturen för marknaden stadigt har förbättrats under 2010 är prisbilden för entreprenadkostnaden osäker. En eventuellt förlängd process med upphandlingen av entreprenör, exempelvis på grund av överklagan, påverkar också projektets planerade genomförandetid.
- Projektet kräver omförhandlade kontrakt med de existerande handlarna, restaurangerna och butikerna. Omförhandlingarna omfattar för vissa såväl lokalstorlek som placering och hyrans storlek samt ersättningar för perioder med evakueringslokaler etc. I denna process kan ändringar komma att uppstå vad gäller både hyresintäkter och kostnader. Även tidplanen för ombyggnaden påverkas av resultatet av förhandlingarna.
- En komplicerande faktor är att saluhallen ska vara öppen och i drift under ombyggnaden. Det är svårt att helt förutse tidsåtgången för de olika planerade byggetapperna och därmed även den totala tiden för produktionen.
- Bygglov för ventilationsaggregat och fasad har ännu ej erhållits.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med en ny lägesrapport i fastighetsnämnden den 14 juni 2011.

SLUT