



STADSLEDNINGSKONTORET



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 311-340/2013
STADSHUS AB DNR 2013/3.2.2/24
2013-03-19
ÄRENDE 8

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Susanna Höglund tfn 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders ombyggnad till studentbostäder i kvarteret Vallgossen 14 inom Kungsholmen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
 1. Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.

- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
 1. Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder planerar att bygga om f.d. St Görans Gymnasium i kv Vallgossen till ca 240 studentbostäder, förskola m.m. Kvarteret ligger utmed S:t Göransgatan på Kungsholmen. Total projektkostnad inklusive mervärdeskatt är beräknad till 435 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter och studentbostäder i Stockholm. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är godtagbar och ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål. Stadens bostadsbolag har därutöver erhållit uppdrag och ägardirektiv att bidra till att fler studentbostäder skapas.

Som ett led i arbetet med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, övertog AB Svenska Bostäder f.d. S:t Görans Gymnasium, fastigheten Vallgossen 14 ifrån SISAB. Svenska Bostäder planerar en ombyggnad av fastigheten till bl.a. studentbostäder

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Projektet bedöms komma att överstiga 300 mnkr. .

Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, övertog AB Svenska Bostäder under 2011, f.d. S:t Görans Gymnasium, fastigheten Vallgossen 14, ifrån SISAB. Fastigheten ligger vid S:t Göransgatan på Kungsholmen.

Skolan byggdes 1960 och har till 2011 ägts och förvaltats av SISAB för skolverksamhet. De sista åren har byggnaden använts främst för evakueringar då den långsiktigt inte ansetts lämpad för skoländamål. Därför fattade SISAB:s styrelse beslut om att avveckla byggnaden som skolfastighet under hösten 2011 och överlät tomträtten Vallgossen 14 till Svenska Bostäder.

Svenska Bostäder planerar att en ombyggnad av fastigheten till ca 240 studentbostäder omfattande 8000 kvm BRA (bruksarea). En förskola kan inrymmas i en flygelbyggnad samt kommersiella lokaler och garage i källarplan.

Ombyggnaden kräver ny detaljplan och byggnaden har kulturhistoriska bevarandekrav.

Tidplan

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under hösten 2013. Rivningsarbeten projekteras parallellt och planeras starta under 2013. Hela ombyggnationen beräkna stå klar 2015.

Ekonomi

Total projektkostnad inklusive mervärdesskatt är beräknad till 435 mnkr, inklusive köpeskilling för tomträffen vid förvärv från SISAB.

Direktavkastningskravet är 3 % för bostadsdelen. Inklusive lokalerna blir det sammanvägda avkastningskravet 3,88%. Hyresnivån för bostäderna beräknas uppgå till 1800 kr/kvm per år och 2500 kr /kvm/år för lokalerna.

Projektet beräknas ge ett investeringsresultat om +23 mnkr och det föreligger därför inga nedskrivningsbehov.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

Fastigheten har kulturhistoriska värden som bedöms komma att medföra en lägre andel uthyrningsbara ytor.

Det finns risk för överklagande av den nya detaljplanen, vilket kan ge förskjutningar i projektet.

Det finns risk för att man vid den kommande miljöinventeringen finner miljöfarliga ämnen i byggnaden, vilket kan leda till fördyringar i projektet.

Ärendets beredning

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

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter och då främst studentbostäder i ett mycket attraktivt innerstadsläge.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är god och ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet, vilket även gäller de bedömda hyresnivåerna. AB Svenska Bostäder påvisar dock ett antal risker som kan medföra fördyringar i projektet och koncernledningen uppmanar bolaget att i kommande lägesredovisningar återkomma med en mer utvecklad riskanalys utifrån stadens projektstyrningsmetod.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Svenska Bostäder att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertiärrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.

Bilagor

1. Värdeberäkning daterad 2012-09-24 SEKRETESS
2. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder.