



Jan Lind
projekavdelningen
08-508 269 51
Jan.lind@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-02-05

Renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande reviderat genomförandebeslut gällande renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av reviderat genomförandebeslut gällande renovering och ombyggnad av del av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen, där genomförandebeslut godkändes i fastighetsnämnden 2010-04-20 på 85 mnkr och i kommunfullmäktige 2010-06-21. Lägesrapporter till nämnden godkändes 2011-02-15 och 2011-06-14 samt reviderat genomförandebeslut 2012-06-19 på 127 mnkr.

Ombyggnation av Hötorgshallen är ett led i att uppnå ett Stockholm i världsklass och ett utvecklingsarbete som ligger i linje med Vision 2030. Ambitionen är att öka attraktiviteten hos allmänheten och bidra till en växande och lockande storstad.

Den årliga ökningen av hyresintäkterna till följd av ombyggnaden bedöms bli 6,8 mnkr, Jämfört med det reviderad genomförandebeslutet har intäktsprognosen ökat med cirka 0,3



mnkr. Totalt innebär detta är en ökning med drygt 50 procent jämfört med den första budgeterade årliga ökade hyresintäkten på 4,45 mnkr. Cirka 95 procent av hyresavtalen som prognosen grundar sig på är undertecknade.

Efter förhandlingar med entreprenören Skanska har en ekonomisk uppgörelse ingåtts som innebär att Skanska tar kostnader på cirka 20 mnkr i projektet som fastighetskontoret inte behöver stå för. Slutkostnaden för projektet bedöms i och med detta bli 155 mnkr.

Dessa förändringar av intäkter och kostnader ger att den bedömda avkastningen i projektet minskar från 5,25 % enligt det reviderade genomförandebeslutet till 2,9 %. Budgeterad avkastning var 5,5 procent. Projektet får en positiv resultatpåverkan kring år 2021 vilket är i linje med budget. Nuvärdet minskar från +1,8 mnkr till cirka -16,6 mnkr jämfört med det reviderade genomförandebeslutet. I budget var nettonuvärdet +2,9 mnkr.

Tidplanen är ändrad och projektet bedöms nu vara klart den 1 mars 2013 vilket är en försening med cirka 4 månader jämfört med tidplanen i genomförandebeslutet.

Samtidigt med renoveringen och ombyggnaden har en energieffektivisering genomförts i saluhallen för att minska energiförbrukning och klimatpåverkan. Energiprojektet har ett eget genomförandebeslut och en egen budget om totalt 205 miljoner kronor. I genomförandebeslutet för Hötorgshallen angavs att 30 miljoner kronor av dessa skulle investeras i saluhallen vilket sedan dess har ändrats till 60 miljoner kronor. Samtidigt har ambitionsnivån ökat och Beridarebanan 10 ska nu minska sin energiförbrukning med minst 30 procent och klassificeras enligt Green Building.

Utlåtande

Bakgrund

Genomförandebeslut för ombyggnaden av Hötorgshallen godkändes i nämnden den 2010-04-20 på 85 mnkr och i kommunfullmäktige den 2010-06-21. Inriktningsbeslut godkändes i fastighetsnämnden 2009-11-17. Lägesrapporter till nämnden godkändes 2011-02-15 och 2011-06-14 samt reviderat genomförandebeslut 2012-06-19 på 127 mnkr.

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 ska också förbättras och hallen måste generellt 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 procent.

Målet att minska energiförbrukningen med minst 30 procent är en del i kontorets stora energiprojekt som omfattar ett flertal fastigheter. Arbetena med energieffektiviseringen i fastigheten sker samtidigt med renoveringen och ombyggnaden av Hötorgshallen men har en egen budget. Genomförandebeslut för energiprojektet godkändes i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige samtidigt med ombyggnadsprojektet av Hötorgshallen. Lägesrapporter för energiprojektet godkändes i nämnden 2011-05-19 och 2011-10-25.

Genomförande

Genomförandet följer principerna för Stockholms stads gemensamma projektstyrningsmetod. Upphandling av entreprenör skedde med öppet förfarande enligt reglerna för LOU (Lagen om offentlig upphandling) där Skanska vann entreprenadupphandlingen i konkurrens. Byggstart var den 2 maj år 2011.

Följande arbeten har kortfattat utförts sedan byggstarten:

- Provisoriska butikslokaler har varit i bruk i gatuplan. Dessa användes för att evakuera hyresgäster och handlare under tiden som deras permanenta butiker etappvis byggdes om i saluhallen.
- Provisoriska ventilationsaggregat har varit monterade och driftsatta under den period som de permanenta aggregaten byttes ut.
- Nya mer energieffektiva permanenta ventilationsaggregat har installerats.
- Pizza Huts servering och kök har byggts om och restaurangen har återöppnat.
- Yves Rochers butik mot Sergelgatan har byggts om och återöppnat.
- Ny utrymningsväg mot garage har öppnats och som senare i projektet ska bli en ny entré i saluhallsplan från kundparkeringen.
- Diverse förberedande tekniska arbeten för de kommande etapperna har utförts.
- Byggstart för etapp 3, den första ombyggnadsetappen nere i saluhallen, skedde den 3 januari 2012.
- I dagsläget är samtliga butiker på plan 3 klara förutom Kajsas fisk.
- Start med ombyggnad på plan 4 har påbörjats och hela hallen kommer att vara klar till den 1 mars.



Hötorgshallen kommer att vara öppen under ombyggnaden och ombyggnaden sker därför i många små etapper för att minimera störningarna för verksamheterna och besökarna. Dock har störningarna i entreprenaden blivit mer omfattande än vad kontoret bedömde. Byggetablering (byggbodan) finns uppställda över nedfarten till konserthusgaraget vid Hötorget.

Sedan sista lägesrapporten har fastighetskontoret ingått nya hyresavtal med flera nya hyresgäster och det återstår nu endast en vakant lokal i gatuplan som bedöms hyras ut under våren. Det har varit en medveten strategi att sprida uthyrningarna över tid. Målet har varit att saluhallens alla lokaler ska öppna den 1 mars och invigning kommer att under mars månad. Bedömningen är att denna tidplan kommer att hålla. Totalt får saluhallen 8 helt nya koncept och handlare.

Tidplan

Byggstart skedde den 2 maj 2011. Byggnadsarbetena är klara på plan 3 som hade utlovats innan julhandeln 2012 förutom Kajsas fisk som byggs om efter nyår. Gatuplanet, som får en helt ny utformning, beräknas vara klar omkring den 1 mars 2013, det vill säga i god tid innan påskhandeln. Återinvigningen av Hötorgshallen kan ske under mars, nu i två plan och med ännu fler saluplatser vilket gör saluhallen till en av Stockholms och Skandinavians främsta handelsplatser för mat.

Ovan redovisade tider innebär en försening jämfört med den tidigare redovisade tidplanen med cirka 4 månader. Skälet till förseningen är att byggstarten för det som kallas etapp 3, och som omfattar den första byggetappen i den befintliga saluhallen i nedre plan, flyttades från hösten år 2011 till januari år 2012. Detta efter att Skanska anmält att de inte kunde klara att färdigställa denna etapp innan julhandeln år 2011. Projektet har haft som förutsättning att undvika omfattande arbeten under julhandeln som är en oerhört viktig försäljningsperiod för hyresgästerna. För att klara detta krav krävdes att byggstarten för etappen flyttades fram i tid till januari.

I tidplanen är tunga moment som byte av rulltrappor etcetera planerade till sommarmånaderna vilket också skedde utan större störningar.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter. Projektansvarig är Daniel Öhman på kontorets utvecklingsavdelning och projektledare är Jan Lind på projektavdelningen. Ansvariga förvaltare är Hans Stjernborg 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 Juan Copovi-Mena (förvaltningschef), Karin Dyne-Wernberg (chef ekonomiavdelningen), Pontus Werlinder (chef utvecklingsavdelningen), Jenny Rydåker (chef projektavdelningen) och Jonas Holmer (tf 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. Skanska är upphandlad entreprenör genom öppet förfarande enligt LOU.

Ekonomi

Den årliga ökningen av hyresintäkterna till följd av ombyggnaden bedöms bli 6,8 mnkr. Jämfört med det tidigare reviderade genomförandebeslutet har intäktsprognosen ökat med cirka 0,3 mnkr. Totalt innebär detta är en ökning med drygt 50 procent jämfört med den första budgeterade årliga ökade hyresintäkten på 4,45 mnkr. Cirka 95 procent av hyresavtalen som prognosen grundar sig på är undertecknade.

Efter förhandlingar med entreprenören Skanska har en ekonomisk uppgörelse ingåtts som innebär att Skanska tar kostnader på cirka 20 mnkr i projektet som fastighetskontoret ej behöver stå för. Slutkostnaden för projektet bedöms i och med detta bli 155 mnkr.

Dessa förändringar av intäkter och kostnader ger att den bedömda avkastningen i projektet minskar från 5,25% enligt det reviderade genomförandebeslutet till 2,9 %. Budgeterad avkastning var 5,5 procent. Projektet får en positiv resultatpåverkan kring år 2021 vilket är i linje med budget. Nuvärdet minskar från +1,8 mnkr till cirka -16,6 mnkr jämfört med det reviderade genomförandebeslutet. I budget var nettonuvärdet +2,9 mnkr.

Skälen till kostnadsökningen är flera. Generellt har ombyggnadsåtgärdernas omfattning och komplexitet underskattats. Även kostnaderna för ombyggnadsåtgärderna har generellt underskattats. Den redovisade förlängningen av byggtiden har inneburit ökade kostnader. Vidare har saluhallen som produkt utvecklats och förbättrats med fler butiker och bättre kommersiell planlösning som bidragit till de ökade intäkterna. Genomgående i projektet har omfattningen av arbeten som måste utföras under obekvämlig arbetstid utökad. Men det är sammanfattningsvis inte någon enskild stor kostnadspost som tillkommit utan en lång rad åtgärder som sammantaget ger stort utslag.

I punktform redovisas här några exempel på tillkommande kostnaderna fördelat per teknisk disciplin:

- Bygg
 - Ett mer omfattande evakueringsområde
 - Utökade förstärkningsåtgärder för hiss, öppningar och rulltrappor
 - Tillkommande omklädningsrum, förråd och tekniska rum
 - Mer omfattande ytskikt på golv och väggar
- El
 - Utökad omfattning av provisoriska installationer
 - Fler elcentraler
 - Utökad allmänbelysning
- Kyla, rör och sprinkler
 - Utökad omfattning av provisoriska installationer
 - Bedömt ökat kylbehov med fler aggregat och apparatskåp



- Utökad rördragning generellt

De åtgärder som utförs i projektet som planerat underhåll är exempelvis tillkommande köksutrustning till nya beredningskök, ombyggnad och renovering av befintliga hissar utanför entreprenadområdet, ny utrymningsväg och brandgasevakuering samt mer omfattande sprinklersystem efter krav brandmyndighet, byte av köldmedium i centrala kylsystemet med mera.

Miljökonsekvenser

Ett objektspecifikt miljöprogram har upprättats för projektet. Miljöprogrammet följer Stockholms stads miljöprogram samt fastighetskontorets antagna miljöinriktning och energistrategi.

Projektet har som mål att klassa byggnaden enligt klassningssystemet ”Green Building” och att minska fastighetens energianvändning med minst 30 % trots att antalet handlare ökar. Arbetet med att projektera, beskriva och beräkna de åtgärder som krävs för att nå ”Green Building” certifiering är klart och ansökan är inlämnad. Prognosen för projektet är att den totala energianvändningen kommer att minska med cirka 40 % det vill säga 10 procentpoäng mer än målet.

Risker

Arbetena i projektet är uppdelade i många etapper och moment beroende av varandra som var och en kan påverka den totala ombyggnadstiden. Då ombyggnadsarbetena är komplexa, bland annat i och med att saluhallen är öppen under byggtiden, finns en normal osäkerhet kring om tidplanen ska klaras. Nu när entreprenaden närmar sig sitt slut och samordnad provning ska ske och alla bitar som är lagda ska samverka finns det alltid en viss osäkerhet kring detta. Bedömningen idag är dock att tidplanen kommer att hålla och att arbetena ska vara klara för en invigning av gatuplan kring den 1 mars 2013.

Plan för uppföljning

Kontoret avser återkomma med slutrapport i fastighetsnämnden under våren eller sommaren 2013.

SLUT