



Handläggare SLK:	Till
Marianne Storränk, telefon: 08-508 29 588	Kommunstyrelsen
Handläggare Stockholms Stadshus AB:	Koncernstyrelsen
Susanna Höglund, telefon: 08-508 29 758	

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

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Investeringen om 840 mnkr i projektet (exkl. index) godkänns.

B. Koncernstyrelsen föreslås för egen del besluta följande.

1. Redovisat förslag till upphandling av totalentreprenad för genomförande av nybyggnad i kv Lusten och Vålgången, Hornsbergs strand, godkänns.
2. Investeringen om 840 mnkr i projektet (exkl. index) godkänns.
3. AB Familjebostäder uppmanas att kontinuerligt återkomma med lägesredovisningar angående projektet till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius  
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB

### **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.

Avtal om exploatering har ännu inte träffats men beräknas klart innan årsskiftet.

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 kvarterna 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 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 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 m<sup>2</sup> (BOA). Till ovanstående lägenheter skall läggas två gruppboenden om totalt 12 lägenheter inkl diverse gemensamma ytor och med en total uthyrningsbar area på 740 m<sup>2</sup>. I projektet ingår också ca 12 st lokaler med en total LOA-yta på 1 568 m<sup>2</sup>. Utöver lägenheterna och lokalerna innehåller projektet tvättstugor, cykelrum mm 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 2009-08-03. 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 Mkr eller ca 32 690 kr/m<sup>2</sup> HYA, exklusive grundläggningsbidrag och indexuppräknning.

Direkt avkastning på totalt kapital (produktionskostnad) blir 4,1 % år 1 och vägt genomsnitt ca 3,3%. Övriga förutsättningar framgår av bifogat styrelse ärende och cashflowanalys (bilaga 1).

#### *Risker*

Familjebostäder har idag ingen projektledare som har erfarenhet av att bygga en så hög byggnad. En biträdande projektledare, som har erfarenhet av projektet Södra 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. 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 indexuppräknings. 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.

### **Stadsledningskontoret och koncernledningens synpunkter**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i innerstaden. Projektet är ett tekniskt komplicerat projekt både med avseende på 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 hanterat 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 indexuppräknings vare 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.



**Bilaga:**

Tjänsteutlåtanden och protokollsutdrag från styrelsen för AB Familjebostäder,  
2008-11-18.