



Handläggare  
Katarina Dahlgren  
Tel 08-737 22 46

Styrelseärende  
2013-11-07  
Ärende nr 17  
Dnr 2013/1831-3.2.4  
Sid 1(2)

## Kvarnspelet 4, Rinkeby Ombyggnad/anpassning av lokal

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Redovisningen av projektet Kv. Kvarnspelet 4 godkänns
2. Uppdra åt VD att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande till en kostnad motsvarande 70,2 Mkr.
3. Förklara ärendet omedelbart justerat.

Magdalena Bosson  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2013 om inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler. Beslutet innebar en tydlig viljeriktning att flytta centralt belägna förvaltningar och bolag till ytterstaden. Familjebostäder och Kulturförvaltningen har sedan i våras arbetat med ett gemensamt förslag om etablering av Kulturförvaltningen i fastigheten kv. Kvarnspelet 4 i Rinkeby. Kulturnämnden fattade i september 2013 inriktningsbeslut om flytt till Rinkeby.

Styrelsen för FB föreläggs härmed förslag till ombyggnad av fastigheten Kvarnspelet 4 till en kostnad av 70,2 Mkr. Fastigheten föreslås byggas om för att inrymma 150 moderna arbetsplatser i öppen planlösning.

Ombyggnaden planeras så att fastigheten är inflyttningsfärdig under andra delen av 2014.

### Bakgrund

Fastigheten Kvarnspelet 4 i Rinkeby är en centralt belägen fastighet som med sin gavel vetter mot Rinkebystråket. Fastigheten byggdes 1970 ursprungligen som bostadsfastighet och genomgick 1995 en större ombyggnad som konverterade hyresrätter till kontor.

Genom åren har fastigheten inrymt myndigheter bl a Försäkringskassan och Polisen samt organisationer och samfund som Svenska Kyrkan. Idag är vakansgraden ca 60% men med etablering av Kulturförvaltningen samt befintlig hyresgäst Polisen återstår inga vakanser.

För att samutnyttja lokaler och administrativa funktioner kommer Familjebostäders kontor i Rinkeby och Kulturförvaltningen samlokaliseras i kv. Kvarnspelet 4. Familjebostäder lämnar därmed kontorsdelen av fastigheten på Degerbygränd som planeras bli restaurang och utbildningslokaler. Ärendet rörande Degerbygränd föreläggs dock styrelsen i senare skede.

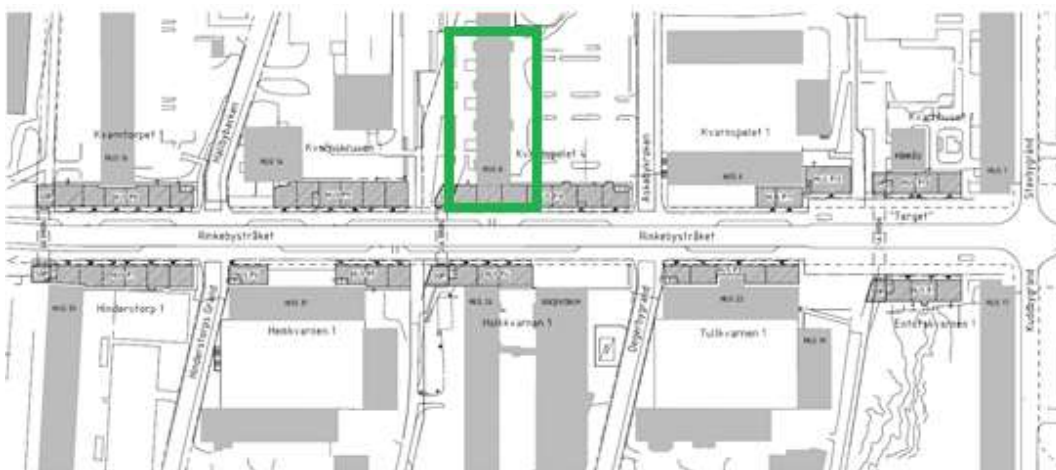
För att kunna tillhandahålla moderna arbetsplatser krävs en omfattande ombyggnad som genomgång av ventilation, kyla och hissar, samt nya ytskikt. En entré kommer att byggas om med tillhörande hiss och trappor för att bli mer annonserande och inbjudande samt klara tillgänglighetskraven.



Fasad Kv. Kvarnspelet 4



Situationsplan Kv. Kvarnspelet 4



Situationsplan över Rinkebystråket.

## **Ärendet**

Fastigheten ska till stor del byggas om invändigt såsom ytskikt och lättväggar. Planlösningen kommer att förändras från cellkontor till öppen planlösning. Huvudentrén byggs om till en mer inbjudande byggnadsdel och ny allmänbelysning monteras. Ventilation och kylanläggning åtgärdas för ny personalbelastning. En hiss moderniseras och en byts ut för att klara tillgänglighetskraven. Alla våtrum renoveras och en ny IT-miljö skapas. Den befintliga terrassen renoveras. Slutligen kommer den läckande grundmuren att åtgärdas, vilket hanteras i ett eget projekt,

För projektet osäkra uppgifter kvarstår omfattningen av renovering i källaren, samt att utreda hur yttertaket som är i gott skick kommer att påverkas vid installation av ny ventilation och kyla vilket medför nya genomföringar.

Förberedande arbeten har ropats av på ramavtal, så som sanering och rivning, samt provisorisk belysning/kraft inför ombyggnaden. Förberedelser för dessa arbeten har påbörjats och beräknas vara klara i januari.

Hissarbetena kommer att ropas av på ramavtal som en förnyad konkurrensättning under december på av långa leveranstider av hissmaskindelar. Upphandlingen av hissarbetena kommer att tillföras det stora projektet med samordning.

Dräneringen är bristfällig runt fastigheten. Åtgärder kommer att utföras som en egen entreprenad med avrop på ramavtal. Arbetet ska vara färdigställt innan ombyggnaden påbörjas.

Totalentreprenadförfrågan för ombyggnaden kommer att läggas ut för anbudsräkning 2013-12-20 på Tendsign med begäran om inkommande anbud 2014-01-31. Anbuderna kommer att infodras genom öppen upphandling enligt LoU. Utvärderingen beräknas ta 2 veckor efter inkomna anbud och därefter tilldelning vilket medför att en kontraktskrivning kan ske tidigast 2014-02-25. Produktionsstart beräknas ske 2014-03-03.

## **Ekonomi**

Den totala produktionskostnaden för fastighetens ombyggnad baseras på en extern kalkyl, inklusive tidigare upparbetade kostnader samt i projektet bedömda risker vilket har bedömts till en total projektkostnad om 70,2 Mkr i kalkylskede (ca 21,900 kr/m<sup>2</sup> HYA) exklusive momsrestitution för lokalerna.

Efter ombyggnaden kommer lokalernas vakansgrad att vara 0%.

## **Bolagets analys**

Ombyggnaden av fastigheten möjliggör etablering av en stor förvaltning till området, vilket även kommer att tillföra området arbetsplatser, och dessutom ge Rinkebystråket underlag för ökad handel. Fastigheten kommer efter ombyggnaden

att ha en vakansgrad på 0%, samt vara tillgänglig och uppfylla kraven i handisam (standard för tillgänglighet).

Som en del av projektet identifieras eventuella risker som kan komma att påverka ombyggnaden och ekonomin för projektet. En sådan risk är oklarheter kring tidigare insatser i fastigheten, samt fastighetens verkliga skick.

Transportsituationen och logistiken kommer att påverkas av det pågående projektet Rinkebystråket och måste därmed samordnas. Den korta byggtiden kräver att projektet måste planeras noggrant med ev. skiftarbeten och forceringar för att klara inflyttningstiden. Projektet arbetar med samtliga dessa risker för att hantera och eliminera dem.