



Handläggare: Gunnar Kempe
Telefon: 08-508 36111

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Genomförandebeslut avseende renovering av Vintertullens äldreboende, kv. Hamnvakten 7

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen för Micasa Fastigheter beslutar följande.

1. För egen del uppdra åt VD att genomföra renoveringen av skollokalerna och gården samt dränering av byggnaden i kv. Hamnvakten 7.
2. För egen del uppdra åt VD att projektera och upphandla en entreprenör för renoveringen av omsorgslägenheterna inklusive gemensamhetslokalerna.
3. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av renovering av Vintertullens äldreboende, fastigheten Hamnvakten 7, till en total investering om 400 mnkr.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Patrik Emanuelsson
VD



Flygbild över Vintertullens äldreboende, kv. Hamnvakten 7

Sammanfattning

Kvarteret Hamnvakten 7 planerades i början av 1970-talet med tjugotalets storgårdskvarter som förebild.

Vintertullens äldreboende uppfördes 1982 av AB Familjebostäder. Under perioden 1999-2001 anpassades sjukhemsdelen och plan 5-8 till ett vård- och omsorgsboende. När vårdcentralen flyttade ut anpassades dessa lokaler till skola och förskola.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB förvärvade fastigheten av AB Familjebostäder år 2001.

Placeringen av Vintertullens äldreboende vid foten av Blecktornsparken och Vintertullstorget ger huset en central roll i



området för äldre och byggnaden har också ett parkeringsgarage för området.

Byggnaden står i en sluttning och är en barriär för regnvatten som samlas upp både i Blecktornsparken och på Katarina Bangata på sin väg ned mot Hammarby Sjö. Vid flera tillfällen har byggnaden översvämmats av regnvatten från både Katarina Bangata och från parken.

Ett mycket kraftigt skyfall (hundra års regn) inträffade under sommaren 2014 med resultatet att bottenvåningen och delar av entreplanet blev översvämmat. De vattenskadorna som uppstod efter skyfallen blev starten på en omfattande genomgång av hela fastigheten för att få en uppfattning av byggnadens status.

Det som kom fram i denna utredning var dels de akuta skadorna från skyfallet och dels gamla och pågående fuktskador från dåliga avlopp. Micasa Fastigheter upptäckte också att isoleringen i fasaden var fuktskadad med mikrobiell påväxt samt att gårdens avlopp inte klarar av att ta emot så mycket vatten samtidigt. Utredningen visade också att vattnet från taken inte var omhändertaget på rätt sätt vilket har medfört fuktskador på byggnaden.

Den samlade bedömningen från utredningarna visar att följande åtgärder behöver vidtas. Ett stambyte måste göras med byte av golvbrunnar, ytterfasadens isoleringen behöver bytas ut, dränering av huset måste göras och en omläggning av gårdens tätskikt och avlopp måste också komma till stånd. Åtgärder måste också vidtas så att nya fuktproblem inte ska tillkomma. En installation av balanserad ventilation i lägenheterna behöver göras och boendesprinkler ska installeras.

De omfattande åtgärder som måste vidtas kommer att påverka hela huset. Det gör att bolagets lokal- och bostadshyresgäster, ca 200 st, måste flytta ur sina lägenheter och lokaler under renoveringstiden. Ett omfattande arbete kommer att läggas ned på inomhusmiljön för de boende och personal under saneringsarbetet och renoveringen av byggnaden.



Vintertullens äldreboende är en stor byggnad på över 25 000m². Detta innebär att allt som görs blir omfattande och medför stora investeringar. De beräkningar som gjorts visar att kostnaden för åtgärderna kommer att uppgå till ca 13.500 kronor/m² exkl.moms. Bedömningen är att investeringskostnaden kommer bli ca 400 miljoner kronor.

Bakgrund

Ett mycket kraftigt skyfall (hundra års regn) inträffade den 28 juli 2014 som innebar att bottenvåningen och delar av entreplanet i fastigheten Hamnvakten 7 blev översvämmat. De vattenskadorna som uppstod efter skyfallet blev starten på en omfattande genomgång av hela fastigheten för att få en uppfattning om byggnadens status.

Resultatet av utredningen visade dels de akuta skadorna från skyfallet och dels att det fanns gamla och pågående fuktskador från dåliga avlopp. Micasa Fastigheter upptäckte också att isoleringen i fasaden var fuktskadad med mikrobiell påväxt samt att gårdens avlopp inte är klarar av att ta emot så mycket vatten samtidigt. Detsamma gäller för dagvattensystemet runt byggnaden. Vattnet står mot grunden. Undersökningen visade också att vattnet från taken inte var omhändertaget på rätt sätt som medförde fuktskador på byggnaden.

Arbetet med att sanera och torka lokalerna efter de akuta vattenskadorna startades omgående. De delar som blev vattenskadat var skolan i bottenplanet och våningen över med förskolan och dagverksamhetens rum mot gården.

Målet är nu att återställa skolan och förskolan så att det går att starta undervisningen till höstterminen 2015 och att gården går att använda till sommaren 2015. Det som också måste åtgärdas direkt är dräneringar och andra åtgärder för att förhindra att dagvatten kommer in i byggnaden.

Att åtgärda övriga skador och brister i konstruktionen och installationer måste planeras både i tid och vad som skall göras. Dessa arbeten är inte akuta men kan inte heller skjutas på framtiden



eftersom problemen kommer att öka. I samband med renoveringen kommer boendesprinkler att installeras.

Bolaget har även undersökt olika alternativa lösningar för fastigheten. Ett alternativ som inte går att genomföra är att sälja fastigheten och ersätta den med en ny byggnad i området. Det faller på att möjligheten att få mark att kunna bygga ett nytt hus på ligger minst sju år fram i tiden.

Micasa Fastigheter har även undersökt möjligheten att ersätta den befintliga byggnaden med en ny byggnad på samma plats, vilket faller på en utrangering om 143 miljoner kronor och rivningskostnader som läggs på investeringen för nyproduktionen. Detta medför att kostnaden skulle bli avsevärt högre än att renovera den befintliga byggnaden vilket skulle leda till höga hyror för Södermalms stadsdelsnämnd och de boende. Svårigheten att hitta ersättningsbostäder och lokaler under produktionstiden har också vägts in i beslutet.

Micasa har valt att gå vidare med att renovera den befintliga byggnaden.

Ärendet

Arbetet med att renovera Vintertullens äldreboende kan delas upp i två, dels det akuta arbetet efter översvämningen och dels att renovera och rätta till brister i hela byggnaden.

Reparationen efter översvämningen i bottenvåningen och entreplanet (grön markering) pågår, samtidigt gör Micasa Fastigheter förbättringar i lokalen i samarbete med hyresgästen.

Ungefärlig utbredning av vattenskador i källarplan (i huvudsak skolans lokaler).



Ungefärlig utbredning av vattenskador på entréplan (servicehus och förskolans lokaler).



Arbetet att tätta gården, byta avloppsbrunnar och göra om dräneringen runt huset görs nu för att vara klart innan sommaren och ha beredskap inför nya stora regn. Dessutom värnar Micasa Fastigheter att våra boende skall få en gård att komma ut på.

Stambytet och att rätta till felkonstruktionen kommer att utföras i fyra(4) etapper för de boende. Den första etappen planeras starta efter årsskiftet. Planeringen inför att genomföra detta komplicerade arbete görs i samarbete med Södermalms stadsdelsförvaltning och deras entreprenör (Norlandiacare AB), som utför vården för de boende.

En förutsättning för genomförandet av arbetet är att kommunikationen med alla som är berörda fungerar bra. En kommunikationsplan har tagits fram i samarbete med Södermalms stadsdelsförvaltning och Norlandiacare AB.

För att kunna renovera byggnaden kommer ca 50 boenden flytta till fastigheten Väderkvarnen under hela renoveringsperioden. Det gör att en fjärdedel av huset blir tomt, och kan då åtgärdas. När den delen är klar flyttar boende inom Vintertullens äldreboende in i de renoverade lägenheterna och ytterligare en fjärdedel av byggnaden kan åtgärdas. Hela processen beräknas bli klar till årsskiftet 2017/2018. Restaurangen med kök och övriga allmänna lokaler kommer att renoveras inom denna period. Utöver stambytet och åtgärder i ytterväggar kommer boendesprinkler att installeras tillsammans med ny ventilation i varje lägenhet.

Ekonomi



Kostnaden för att åtgärderna är bedömd till 13.500 kronor per kvadratmeter exklusive moms. Totalt bedöms investeringen till 330 miljoner kronor exklusive moms. Idag är 34 % av fastigheten registrerad för momspliktig verksamhet vilket medför att delar av momsen inte blir kostnadsmoms.

Den totala investeringen beräknas till 400 miljoner kronor.

En utrangering av installationer kommer göras som påverkar fastighetens resultat med 23 miljoner kronor första året.

Finansieringen kommer delvis att täckas genom höjda hyror och sänkta driftkostnader. Ett positivt resultat nås efter 8 år. Avkastningen för hela fastigheten beräknas bli 5,2%.

Utöver investeringen uppstår hyresförluster. Dels för skolan och lokaler med ca 6 miljoner kronor och dels för bostadsdelen med 686 kronor per kvadrat vilket ger ca 5,5 miljoner kronor. För att minimera kostnaderna för hyresförlusterna och driftkostnader för Micasa Fastigheter och för hyresgästerna så måste all planeringen vara ett samarbete där den totala nyttan är målsättningen.

Hyran till stadsdelen följer Ramavtalet med staden och ger en hyreshöjning om knappt 6 miljoner kronor. Att hyran höjs beror på att värdeåret ändras efter en renovering. Övriga hyror kommer att marknadsanpassas. Totalt bedöms hyrorna öka med ca 10 miljoner kronor per år och driftkostnaderna minska med 500 000 kronor per år.

Vad hyran slutligen blir för de boende ligger utanför bolagets ansvar eftersom det är stadsdelsnämnden som tecknar avtal med bostadshyresgästerna. Bolaget hanterar däremot hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen enligt bruksvärdesystemet. En bedömning är att hyran för en 50 m² servicelägenhet på 2 rum och kök hamnar på 7.800 kronor i månaden mot tidigare 5.800 kronor i månaden och för en lägenhet i vård- och omsorgsboende på 32 m² blir månadshyran ca 5.750 kronor från tidigare 5.130 kronor per månad.



Tidplan

- Arbetet med att återställa efter skyfallet pågår och skall vara klart till sommaren 2015 för gården och höstterminen 2015 för skolan.
- Planeringen av reparationen av lägenheterna och övriga lokaler pågår och skall vara klar till juni 2015.
- Upphandling av entreprenörer kommer ske under hösten 2015 som en öppen upphandling.
- Första etappen av fyra för reparation av lägenheterna statar till årsskiftet 2015 – 2016 och sista etappen är klar till årsskiftet 2016 – 2017.
- Upprustningen av köket, matsalen och lokalerna på entreplanet utförs endera vintern 2016 eller sommaren 2016

Genomförandebeslut fattas i Micasa Fastigheters styrelse 23 april 2015, därefter är bedömningen att koncernstyrelsen fattar beslut innan sommaren och kommunstyrelsen/kommunfullmäktige under hösten.

En förutsättning är också att Södermalms stadsdelsnämnd tar fram ett anmälningsärende för godkännande i referensgruppen för äldreboende till Äldreförvaltningen den 27 april 2015 och efter det behöver beslut tas i Äldrenämnden den 21 maj och därefter i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 juni.

Risker

- Evakueringen av de boende då många är mycket sköra.
- Hänsyntagande till de som bor och arbetar i angränsande delar av byggnaden kan medföra längre genomförandeperiod.
- Att mer omfattande skador upptäcks när byggnadsdelar friläggs.
- Att högre entreprenadkostnader än den bedömda kostnaden uppstår.

Lägesrapporter

Det kommande projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Micasa Fastigheter kommer att följa stadens projektmetodik för stora projekt och avrapportera projektet i



tertialrapporterna under avsnittet "Investeringar, genomförandeprojekt över 300 mnkr" till bolagsstyrelse, koncernstyrelse samt kommunfullmäktige. Därutöver kommer bolaget att två gånger om året att återkomma till styrelsen och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i samråd med Södermalms stadsdelsförvaltning.

Bilagor

1. Investeringskalkyl