

Handläggare: Lars Arne Roos
Projekt enheten
Tel: 508 270 31
larsarne.roos@fsk.stockholm.se

2005-09-06

Dnr: FS2005/201/58

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

**Ombyggnad av produktionslokaler för Specialchark AB, hus 38,
fastigheten Hjälpslaktaren 6 inom Slakthusområdet.
Lägesrapport**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande rapport gällande ombyggnad av produktionslokaler för Specialchark AB i hus 38 fastigheten Hjälpslaktaren 6 inom slakthusområdet.

Sten Wetterblad

Jan Lind

SAMMANFATTNING

I detta ärende avlämnas en lägesrapport gällande den ombyggnad av produktionslokaler för Specialchark AB i hus 38, fastigheten Hjälpslaktaren 6 inom slakthusområdet som saluhallstyrelsen beslutat om i december 2004.

Projektet har blivit mer omfattande än planerat och anbudspriserna har varit alltför stora varför upphandling av generalentreprenör för ombyggnaden avbrutits och projektet omarbetats samt ny upphandling påbörjats.

Bakgrund

Sedan en tid tillbaka står en lokal på 281 kvm tom i hus 38, Slakthusområdet, efter en tidigare hyresgästs konkurs. Ett kontrakt på lokalen har tecknats med Specialchark AB som redan i dagsläget hyr en angränsande lokal på 409 kvm.

En förutsättning för att Specialchark AB ska kunna hyra även denna lokal är att den byggs om till modern standard samt att den till viss del anpassas

\\web01\inetpub\insyn.stockholm.se\work\fsk\2005-09-22\Dagordning\Tjänsteutlåtande\24. Hjälpslaktaren.doc

Bilaga 1: Områdesritning

Bilaga 2: Cashflow

efter Specialchark AB:s behov. Anpassningar av mer verksamhetsoberoende karaktär behöver även göras, såsom handikappanpassningar och anpassningar till rådande EU-krav.

2004-12-09 beslutade därför saluhallsstyrelsen att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 6,8 mnkr för att renovera dessa lokaler för Specialchark AB.

Mål/syfte

Målet med ombyggnaden är att renovera lokalerna för att möjliggöra för nuvarande hyresgäst att expandera sin verksamhet till en i övrigt outnyttjad verksamhetslokal.

Åtgärder

Lokalerna skall helt följa de nya EU-reglerna som gäller för den här typen av verksamhet. Väggar och golv skall vara släta och lätt rengörbara samt temperaturen i lokalerna strikt reglerad. Bygglov har erhållits och byggsamråd har genomförts.

Efter projektering har anbud i enlighet med LOU tagits in. Dessa har klart överstigit budgeten för projektet varför projektledningen beslutat att omprojektera delar och försöka hitta billigare lösningar. Upphandlingen skall därefter göras om.

Tidplan

Enligt saluhallsstyrelsens tidigare beslut beräknades arbetena vara färdigställda i juni 2005. Med anledning av att upphandlingen av generalentreprenör för ombyggnaden avbrutits och att projekteringen reviderats är tidplanen förskjuten. Omprojekteringen är nu färdigställd och nytt anbudsförfarande pågår. I dagsläget bedöms arbetena vara färdigställda i januari 2006. Överenskommelse om detta har träffats med hyresgästen.

Ekonomi

I och med omprojekteringen bedömer projektledningen att kostnaden för projektet skall rymmas inom tidigare beslutat belopp på 6,8 mnkr. Den hyreshöjning som överenskommits med Specialchark medför att projektet ger ett positivt cashflow år sex.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering har utförts i samband med rivning och kontroll av exempelvis asbest och PCB har genomförts. Delar av hus 38 har i ett annat projekt sanerats från föroreningar enligt gällande riktlinjer. Miljöförvaltningen har utfärdat förhandsbesked för verksamheten.

Organisation

Projektchef:	Jan Lind
Projektledare:	Lars Arne Roos
Områdeschef:	Ove Gustafsson

Risker med projektet

Att hyresgäst får ekonomiska svårigheter

Specialchark AB har i enlighet med förvaltningens riktlinjer överlämnat en ettårig bankgaranti för hyresbetalningen.

Att projekteringen inte utförts tillräckligt noggrant

Projektet är komplicerat och risken för oväntade kostnader och problem existerar i samband med ombyggnad av gamla fastigheter med många gamla inbyggda dolda konstruktioner. Detta förebyggs i möjligaste mån med en noggrann kontroll och projektering samt granskning av handlingar innan upphandling.

Att för höga kostnader uppstår för entreprenadarbetena

Upphandlingen av entreprenör måste ske affärsmässigt. Byggpriserna måste ligga på en stabil nivå eftersom upphandling sker ett antal månader efter att hyreskontrakt har tecknats. Byggpriserna bedöms vara ökande. På grund av för höga byggpriser har projekteringen och upphandlingen gjorts om.

Att ränteförändringar påverkar ekonomin negativt

Räntenivån är förhoppningsvis fortsatt låg. Men om räntenivån stiger bör konsumentprisindex, med viss eftersläpning, följa med. Hyreskontraktet är indexreglerat vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

SLUT