



Mats Mattsson
Utvecklingsavdelningen
08-508 269 78
mats.mattsson@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-08-24

Nybyggnation av kök och renovering av Långholmens restaurang, fastigheten Alstavik 1. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande rapport gällande nybyggnation av kök och renovering av Långholmens restaurang.
2. Fastighetsnämnden beslutar att utöka kostnadsramen för projektet med 8 mnkr kronor till totalt 33 mnkr.

Hans Pettersson
t.f Förvaltningschef

Mikael Forkner

Sammanfattning

I detta ärende redovisar kontoret en rapport avseende nybyggnation av kök och renovering av Långholmens restaurang. Projektet har av olika anledningar blivit försenat och kommer att bli dyrare än vad som beslutats i genomförandebeslutet från den 15 maj 2008. Kontoret föreslår i ärendet att projektbudgeten ska utökas med maximalt 8 mnkr för tillkommande kostnader och eventuella ersättningar till hyresgästen.



Utlåtande

Bakgrund

Långholmens Hotell och Restaurang AB bedriver hotell-, konferens- och restaurangverksamhet på Långholmen i det gamla fängelset. För att kunna möta miljölagstiftningens krav på anläggningen skapas ett bättre kök med logistikytor då det gamla köket inte uppfyllde miljölagstiftningens krav när det bland annat gäller sophantering och varumottagning.

På grund av det gamla kökets placering i fastigheten var det mycket svårt att uppnå lagstiftningens krav utan att göra kraftiga ingrepp i exteriören, vilket stadsmuseet motsatte sig. Förslag till en ny byggnad med kök och varuhantering togs fram i samråd med hyresgästen.

Byggnaden i vilken det gamla köket låg innefattade också matsal och andra gemensamhetsutrymmen. Byggnaden var i behov av underhållsåtgärder och på grund av byggnadens läge mot berget hade den vatteninträngningar som måste åtgärdas. I samband med nybyggnationen av köksbyggnad med varumottagning skulle även dessa underhållsåtgärder åtgärdas.

Genomförandebeslutet togs i fastighetsnämnden 2008-05-15 med en kostnadsram på totalt 25 mnkr, varav 10 mnkr avsåg underhållsåtgärder.

Kontoret avgav en lägesrapport i nämnden den 3 februari 2009, i vilken bland annat redovisas att GeoDells AB upphandlats som totalentreprenör för projektet och att den totala kostnaden vid det tillfället beräknades till 25,3 mnkr.

Mål och syfte

Syftet var att skapa ett ändamålsenligt kök, varu- och sophantering som uppfyller miljö- och livsmedelslagstiftningen, omdisponera lokalerna där det nuvarande köket ligger samt att åtgärda problemen med markfukten i byggnaden.

Genomförande

Projektet har planerats så att hyresgästens verksamhet skall vara i drift under större delen av entreprenadtiden. Entreprenadformen är styrd totalentreprenad där hyresgästens önskemål har varit styrande under projekteringen av förfrågningsunderlaget. Upphandling av entreprenören GeoDells Byggnadsentreprenad AB har skett genom förenklad upphandling.

Under projektets gång har parterna haft olika syn på förfrågningsunderlagets omfattning, tillkommande arbeten utanför entreprenadområdet, entreprenörens bristfälliga planering samt vilken entreprenadform som upphandlingen verkligen avsåg. Entreprenören hävdar att entreprenaden varit så styrd av beställarens handlingar och projektledare att det inte är

en riktig totalentreprenad och att entreprenören då inte kan ta ansvar för de fel och brister som funnits i handlingarna och som gett upphov till en stor del av kostnadsfördyringen.

Organisation

Projektet leds av Mats Mattsson och förvaltare är Hans Stjernborg, En projektgrupp med representanter från hyresgästen, fastighetskontoret och konsulter bildades under projekteringskedet. Under byggskedet hålls hyresgästsmöten samt bygg- och ekonomimöten med totalentreprenören.

Projekterings- och byggleddare är Lennart Bellberg från konsultföretaget Ramböll.

Tidsplan

Entreprenaden påbörjades under december 2008 och skulle vara färdigställt 2009-11-09. Slutbesiktningen har därefter framflyttats i omgångar. Fortsatta slutbesiktningar har skett i omgångar och hyresgästen har löpande tagit delar i bruk. Den avslutande slutbesiktningen är planerad någon gång efter sommarsemesterna 2010.

Ekonomi

För att kunna finansiera ombyggnaden krävdes att ombyggnaden skulle genomföras med pågående verksamhet i drift under större delen av genomförandet.

Total kostnad för nybyggnationen och reoveringen var i genomförandebeslutet beräknat till ca 25 mnkr, varav 15 mnkr avsåg investeringsutgifter och 10 mnkr underhållsutgifter.

I investeringskalkylen har hyran för det nya köket beräknats till ca 900 000 kronor, vilket ger en projektavkastning på 8,6 % och ett mindre negativt kassaflöde under de första åren. Hyresgästens totala hyra uppgår till 8 mnkr.

Entreprenörens krav för tillkommande arbeten mot kontoret är ca 10 mnkr. Dessa krav är främst arbeten föranledda av parternas olika synsätt att tolka bygghandlingar och vad som omfattas av entreprenaden. Efter samråd med SLK:s juridiska avdelning gör kontoret den bedömningen att en uppgörelse med entreprenören bör göras och att en tvist i domstol skulle skapa ytterligare förseningar och fördyringar vilket även skulle påverka brukarens verksamhet negativt. Kontoret har påbörjat en förhandling avseende detta krav med entreprenören och kontoret bedömer att ca 5 mnkr bör bekostas av kontoret.

Hyresgästen har framställt krav för störningar i sin verksamhet under pågående entreprenad för 2009 och 2010, kravet uppgår till ca 3 mnkr. Förhandlingar med entreprenören om hyresgästens krav pågår.



Med anledning av förseningen har även byggherrekostnader blivit dyrare än beräknat och några delar som inte omfattades av projektet har beställts, exempelvis ombyggnad av befintlig ventilationsanläggning till kök. Dessa kostnader uppgår till ca 1 mnkr. Kontorets bedömning i dagsläget är att den totala tillkommande kostnaden kommer att hamna på maximalt 8 mnkr.

Miljökonsekvenser

Projektet har inte bedömts innebära några miljökonsekvenser.

Rapportering

Kontoret kommer att avge en slutrapport efter det att förhandlingar med entreprenör och hyresgäst slutförts.

Slut