FASTIGHETSKONTORET

2011-04-26
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 4.1-156/2010

Tommy Waldnert
Utvecklingsavdelningen
08-508 275 30
tommy.waldnert@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-05-19

Energieffektivisering. Lägesrapport.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande energieffektiviseringsprojektet.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

I detta ärende avlämnar kontoret en lägesrapport gällande energieffektiviseringsprojektet som fastighetsnämnden beslutade om 2010-04-20 och kommunfullmäktige 2010-06-21.

Projektet är indelat i tre delar. Energieffektiviseringsdel, konverteringsdel och Hötorgshallen. Projektet som helhet beräknas klara beslutad budget om 205 mnkr. Tidplanen har sedan genomförandebeslutet ändrats och projektet beräknas färdigställas till utgången av 2013.

Utlåtande

Bakgrund

Stockholms stad har antagit klimatmål till 2015 som säger att stadens utsläpp av växthusgaser ska minska med 25 % och i Vision 2030 beskrivs Stockholm som en energieffektiv och fossilbränslefri stad. Kontorets energieffektiviseringsprojekt ska bidra till att uppnå denna vision.

Energieffektiviseringsprojektet beslutades i fastighetsnämnden 2010-04-20 och i kommunfullmäktige 2010-06-21. Ett 80-tal byggnader motsvarande ca 400 000 kvadratmeter (kvm) omfattas av energiprojektet.

I projektet har en projektgrupp bildats och består av projektledning och tekniska konsulter. Projektledning och tekniska konsulter för konverteringsdelen har upphandlats genom ramavtal. För övriga energieffektiviseringsåtgärder upphandlas projektledning genom öppet förfarande enligt LOU.

Mål och syfte

Energieffektiviseringsprojektet ska bidra till att förbättra fastigheternas driftnetto genom en besparing på ca 12 mnkr per år från och med 2014. Projektet ska även minska energianvändningen med 30 % och koldioxidutsläppen med 10 %. För att nå målet kommer 205 mnkr att investeras i nämndens byggnader. En viktig faktor för att klara målet är att kontorets arbete med energioptimering genomförs på ett effektivt sätt. Detta arbete går ut på att aktivt arbeta med att bara använda energin när vi behöver den.

Kontorets mål för optimeringen är att årligen spara 3 % av värmekostnaden enbart på mindre åtgärder.

Tidsplan

Den bedömda tidplanen för de tre delarna av projektet är:

Energieffektiviseringsdelen
Upphandling av entreprenör kommer att ske under hösten 2011.
Byggstart mars 2012 och arbetena ska vara klara december 2013.

För energieffektiviseringsdelen är upphandlingstiden längre än normalt eftersom entreprenören som genomförde tidigare upphandlad energikartläggning inte ska antas ha fördelar gentemot de andra entreprenörerna som lämnar anbud

Konverteringar
Mindre konverteringar (8 st) har genomförts 2010 och under 2011 kommer 4 mindre och 11 större konverteringar att genomföras. Kontoret kommer även att ansluta 5 byggnader till fjärrvärme som tidigare varit uppvärmda med olja.

Resterande 11 konverteringar kommer att upphandlas 2011 och genomföras under 2012.

Hötorgshallen
Byggstart maj/juni 2011 och färdigställs november 2012 enligt projektets tidplan.

Projektet i Hötorgshallen har beslutats i ett separat genomförandebeslut både i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige och en separat lägesrapport har lämnats för

detta projekt. Energieffektiviseringsprojektet ingår i projektet i Hötorgshallen för att genomföra energieffektiva åtgärder med samma mål som i energieffektiviserings-projektet.

Upphandlingsförfarandet för energieffektiviserande åtgärder stäms av med juridiska avdelningen innan upphandling av entreprenad genomförs.

En framgångsfaktor för projektet är arbetet med energioptimering som genomförs av kontorets driftenhet. Detta arbete pågår med utbildning och praktiska lösningar för att tillsammans med energieffektiviseringsprojektet minska värmeanvändningen i nämndens fastigheter.

Organisation
Projektet genomförs med projektledare, driftpersonal och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter. Projektansvarig på kontoret är Tommy Waldnert, utvecklingsavdelningen på fastighetskontoret.

Projektledning utförs med externa projektledare fördelat på de olika etapperna. Projektet i Hötorgshallen drivs av projektledare från kontoret och energioptimeringen sköts av kontorets driftenhet.

Miljökonsekvenser
Projektet arbetar enligt Stockholms stads miljöprogram samt fastighetskontorets antagna miljöinriktning och energistrategi. I projektet Hötorgshallen är målsättningen att klassa Hötorgshallen enligt klassningssystemet ”Green building”. I övrigt försöker projektet identifiera möjligheterna med att klassa fler byggnader enligt olika miljöklassningar.

Risker
Enligt projektets riskanalys, som är framtagen enligt stadens projektmodell, så är en av de största riskerna att arbetet med optimeringen inte faller väl ut. Detta skulle då påverka resultatet gällande förbättrat driftnetto. Projektet har tillsammans med kontorets driftenhet tagit fram åtgärder för att se till så att arbetet med optimeringen faller väl ut.

Riskerna kring konverteringarna är att genomförandet av samtliga konverteringar inte hinns med innan nästkommande uppvärmningsperiod börjar. Kontoret kommer då att skjuta på de konverteringarna som inte hinns med till nästkommande år, efter uppvärm-ningssäsongen. Detta för att undvika att hyresgästen har för kallt inomhus under vintern.

Plan för uppföljning
Kontoret återkommer med lägesrapport till fastighetsnämnden den 25 oktober 2011.

Slut