



Daniel Öhman
Utvecklingsavdelningen
08-508 27004
daniel.ohman@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-06-14

Renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

I detta ärende avlämnas lägesrapport gällande renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen, där genomförandebeslut godkändes i fastighetsnämnden 2010-04-20 och i kommunfullmäktige 2010-06-21. En lägesrapport lämnades till nämnden 2011-02-15.

Sammanfattningsvis är projektet nu inne i en produktionsfas. Avtal är ingått med Skanska som vann entreprenadupphandlingen i konkurrens där totalt fyra anbud inkom. Avtalet är i form av utförandeentreprenad i samverkan. Byggstart skedde den 2 maj 2011 i enlighet med tidplanen för projektet. Bedömningen är att byggarbeten ska kunna avslutas innan utgången av år 2012 enligt gällande och tidigare redovisad tidplan.

I övrigt är det inga avvikelser att rapportera och bedömningen för kostnader och intäkter är oförändrade jämfört med genomförandebeslutet.



Utlåtande

Bakgrund

Genomförandebeslut för ombyggnaden av Hötorgshallen godkändes i nämnden den 2010-04-20 och i kommunfullmäktige den 2010-06-21. Inriktningsbeslut godkändes i fastighetsnämnden 2009-11-17. En lägesrapport till nämnden godkändes 2011-02-15.

Samtidigt med renoveringen/ombyggnaden ska en energieffektivisering genomföras i fastigheten för att minska energiförbrukning med minst 30 %. Detta som en del i kontorets stora energiprojekt. Genomförandebeslut för energiprojektet godkändes i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige samtidigt med ombyggnadsprojektet av Hötorgshallen. En lägesrapport för energiprojektet godkändes i nämnden 2011-05-19.

På platsen för Hötorgshallen har det funnits en saluhall sedan år 1884. Den befintliga saluhallen vid Hötorget stod färdig år 1958. Den drygt femtioåriga hallen behöver en genomgripande upprustning vilket är det huvudsakliga skälet för ombyggnadsprojektet. Många av de tekniska installationerna är i behov av att bytas. Anläggningens kundflöde måste förbättras och hallen måste rustas för att möta framtidens myndighetskrav. Antalet handlare ska samtidigt utökas för att än fler internationella kök ska vara representerade. Detta med syfte att öka saluhallens attraktionskraft ytterligare som en del i att uppnå stadens vision att skapa "Ett Stockholm i världsklass". Saluhallen ska vara öppen under ombyggnaden.

Målen i projektet är mot bakgrund av ovanstående kortfattat följande:

- Att få en kommersiellt bättre saluhall i två våningsplan med förbättrad tillgänglighet och fler butiker och restauranger.
- Att modernisera saluhallens och fastighetens tekniska installationer.
- Att åstadkomma bättre arbetsmiljö och mer funktionella lokaler för hyresgästerna.
- Att förbättra fastighetens ekonomi.
- Att minska energiförbrukningen i fastigheten med minst 30 %.

Genomförande

Genomförandet följer principerna för Stockholms stads gemensamma projektstyrningsmetod.

Upphandling av byggarbetena är gjord där Skanska vann entreprenadupphandlingen i konkurrens där totalt fyra anbud inkom. Upphandlingen skedde enligt reglerna för LOU och överklagades ej. Det ingångna avtalet är i form av utförandeentreprenad i samverkan med incitament som innebär att parterna (fastighetskontoret och entreprenören) arbetar med öppen redovisning mot varandra och delar på eventuell fördyring respektive besparing. Detta anses vara en entreprenadform speciellt lämplig vid komplicerade ombyggnadsprojekt i byggnader med pågående verksamhet.

Hötorgshallen kommer att vara öppen under ombyggnaden och ombyggnaden kommer därför att ske i många små etapper för att minimera störningarna för verksamheterna och kunderna. Byggetablering (byggbodan) finns uppställda över nedfarten till konserthusgaraget.

Under vintern och våren har kontoret haft förhandlingar med saluhallens befintliga hyresgäster. Samtliga har erbjudits att vara kvar i saluhallen, vilket har varit en huvudprincip, dock inte nödvändigtvis till en lokal i samma läge och storlek som tidigare. Bedömningen är att kontoret kommer att bli överens med samtliga hyresgäster om att bli kvar i saluhallen med nya avtal. Avtalsförhandlingarna med befintliga hyresgäster beräknas vara avslutade under sommaren.

Det ser per idag ut som att saluhallen i och med ombyggnaden kan tillskapa sju nya lokaler och därmed inrymma sju nya koncept. Förhandlingar med potentiella hyresgäster gällande dessa lokaler påbörjas under sommaren. Saluhallens nuvarande karaktär önskas behållas men förstärkas och ett antal varugrupper är identifierade som ska komplettera de befintliga handlarna för att öka saluhallens attraktionskraft.

Tidplan

Byggstarten inleddes den 2 maj 2011 och en markering med ett ”första spadtag” hölls den 12 maj 2011 med kultur- och fastighetsborgarrådet Madeleine Sjöstedt. Arbetena beräknas vara klara i november 2012 och följer därmed den gällande tidplan som redovisades i den förra lägesrapporten:

1. Upphandling entreprenör	Mars 2011
2. Detaljprojektering	Mars – maj 2011
3. Byggstart etapp 1	Maj/juni 2011
4. Etapper 2-13	Juni/juli 2011- november 2012
5. Byggslut	November 2012

Speciellt ska noteras att byggnadsarbetena gör uppehåll under julhandeln som är särskilt viktig för handlarna med det stora kundflöde som då råder.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter. Projektansvarig är Daniel Öhman och projektledare är Jan Lind, båda utvecklingsavdelningen på fastighetskontoret. Ansvariga förvaltare är Stefan Ams och Marianne Bergsten på kontorets fastighetsavdelning.

En arbetsgrupp är bildad med representanter från kontorets olika avdelningar och funktioner som sammankallas löpande. En styrgrupp är bildad som består av Juan Copovi-Mena (fastighetsdirektör), Karin Dyne-Wernberg (chef ekonomiavdelningen), Andreas Jaeger (chef utvecklingsavdelningen) och Ingrid Gyllfors (chef fastighetsavdelningen). WSP är anlitade på ramavtal för projektstöd och projektering. Skanska är upphandlad entreprenör.



Ekonomi

Kontorets bedömning från genomförandebeslutet kvarstår med en investering för ombyggnaden på totalt 85 miljoner kronor. Projektet bedöms från och med år 2013 ge ökade årliga hyresintäkter med ca 4,5 miljoner vilket också detta samstämmer från genomförandebeslutet. Detta ger en positiv resultatpåverkan från och med år 2022 samt ger ett positivt nuvärde om ca 2,9 miljoner kronor. Projektavkastningen bedöms till ca 5,5 %.

I tillägg till den beskrivna kostnaden på 85 miljoner kronor investeras 50 miljoner kronor som del av kontorets energiprojekt vars totala budget är 205 miljoner kronor.

Miljökonsekvenser

Ett objektspecifikt miljöprogram har upprättats för projektet. Miljöprogrammet följer Stockholms stads miljöprogram samt fastighetskontorets antagna miljöinriktning och energistrategi. Målsättningen är att klassa byggnaden enligt klassningssystemet "Green building". Fastighetens energianvändning ska efter ombyggnaden minska med minst 30 % trots att antalet handlare ökar.

Förutom energi som är en viktig miljöaspekt har även andra betydande miljöaspekter identifierats och hanterats i det objektspecifika miljöprogrammet, ex. inomhusmiljö, avfall och materialval. Under systemhandlingskedet har projektörerna inlämnat miljöplaner som beskriver hur miljöprogrammet efterlevs. Separata miljö- och energimöten har också ägt rum.

Risker

Riskanalis enligt stadens modell är utförd. I projektet har ett antal risker identifierats där de väsentligaste här i korthet redovisas:

- Upphandling av entreprenör är utförd men inköpen av material etc. har precis påbörjats. Konjunkturen för byggmarknaden har stadigt förbättrats under det senaste året och prisbilden för inköpen är därmed osäker.
- En komplicerande faktor är att saluhallen ska vara öppen och i drift under ombyggnaden. Det är svårt att helt förutse tidsåtgången för de olika planerade byggetapperna och därmed även den totala tiden för produktionen.
- Bygganmälan samt två av tre nödvändiga bygglov har erhållits. Bygglov för ändringar i fasad har ännu ej erhållits.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med en ny lägesrapport till fastighetsnämnden under hösten 2011.

SLUT