

## **Bilaga D**

*Investeringar, utförlig förklaring om respektive projekt*

### **Större investeringsprojekt inom budget**

#### Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

I ett inriktningsbeslut i november 2009 beskrevs tre delprojekt: 1) Modernisering av Hötorgshallen, 2) Tillbyggnad vid Sergelgatan och 3) Renovering och utrustning av Hötorgsgaraget. Ett genomförandebeslut gällande delprojekt 1, en modernisering av Hötorgshallen, godkändes i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beslutades i kommunfullmäktige i juni 2010. Delprojekt 2 och 3 bedöms ske under perioden 2013-2015.

För delprojekt 1, modernisering av Hötorgshallen, genomförde kontoret en projektering med start under hösten 2010 som följdes av en upphandling av entreprenaden under våren 2011. Byggstart skedde den 3 maj 2011. Arbetena beräknas pågå under hela år 2011 och år 2012 samt några månader in i 2013. Kontoret bedömde tidigare att arbetena skulle vara klara vid utgången av år 2012, men eftersom en byggetapp under hösten 2011 har senarelagts medför det att sluttiden har reviderats efter dialog med handlarna i hallen. Budgeten för moderniseringsprojektet i saluhallen är 85 mnkr kronor, utöver detta tillkommer en investering på 50 mnkr som ingår i fastighetskontorets centrala energiprojekt.

#### Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret har startat upp "Energiprojekt 2010-2013" som handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande cirka 400 000 kvadratmeter (kvm) omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under 2010-2013. Efter genomförda åtgärder beräknar kontoret att värmeanvändningen i ingående fastigheter ska minska med cirka 30 %, vilket motsvarar cirka 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas uppgå till 205 mnkr.

Upphandling av en totalentreprenör till energieffektiviseringsdelen pågår under sommaren. Kontoret räknar med att arbetena kan påbörjas i början av 2012 och pågå fram till och med 2013. Delprojektledare för denna etapp upphandlas under sommaren. Kontoret kommer inför dessa arbeten att under hösten 2011 genomföra hyresgästkampanjer som ska få hyresgästerna att känna delaktighet i att bidra till ett mer miljömedvetet beteende. Kontoret kommer att tillsammans med hyresgästerna skapa det inneklimat som bidrar till deras optimala tillvaro i våra lokaler.

Kontoret kommer att upphandla entreprenör för att justera våra värmesystem som ska bidra till att hyresgästerna får den komfort som förbättrar deras tillvaro samtidigt som vi minskar energianvändningen. Dessa åtgärder kommer att ske efterhand som energieffektiviseringsåtgärderna är genomförda under 2012 och 2013.

De 11 byggnader som kontoret planerade att konvertera under 2011 har utökats till 20 byggnader. Av dessa 20 byggnader har 5 byggnader konverterats till fjärrvärme. De resterande 15 byggnaderna kommer att genomföras i två delar. Konverteringar av större byggnader har upphandlats under sommaren. De återstående byggnaderna är mindre konverteringar där arbete pågår. För de sista byggnaderna som värms med olja i nämndens bestånd pågår utredning.

För att åtgärderna ska ge den effekt vi är ute efter, 30 % minskad energianvändning, ställs höga krav på kontorets driftorganisation och deras arbete med energioptimering. Driftenheten arbetar aktivt med att optimera kontorets samtliga fastigheter. Åtgärderna i energiprojektet kommer att skapa bättre förutsättningar för driftenheten att driftoptimera de fastigheter som ingår i projektet. Vid 2011 års första del har kontoret gjort optimeringar som fallit väl ut. Däremot har endast en del fastigheter optimerats, detta eftersom uppvärmningssäsongen för 2011 års första del varit relativt kort. Kontoret kommer att fortsätta arbetet när uppvärmningssäsongen drar igång igen.

Energiprojektet, som startades innan överföringen av idrottsfastigheterna, omfattade inte dessa. Därför har en specifik investeringspost för idrottsfastigheterna prioriterats inom budgetramen. Utredningsarbetet har tagit längre tid än förväntat, varför denna del i investeringen inte kommit igång förrän efter sommaren 2011.

#### Skanstullshallen

Den nya idrottshallen togs i drift i mitten av april. Fastighetsnämnden godkände idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma förslag till slutrapport vid sitt sammanträde 2011-06-14. Resultatet bedöms vara lyckat med hänsyn till den upplevda kvaliteten i utförandet och att den budgeterade kostnaden på 75,8 mnkr för projektet klarades med god marginal. Slutkostnaden bedöms bli 63 mnkr (något över den nivå som rapporterades i juni). Slutförhandling med entreprenören är ännu inte avslutad. Kostnaden under 2011 uppgår till 12,6 mnkr.

#### Högdalen Skatepark

Idrottsförvaltningen har i samarbete med Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret och Exploateringskontoret medverkat till att ta fram en detaljplan för skateändamål vid Högdalens centrum. Markarbetena med ny infart till området, nya parkeringsplatser samt omfattande ledningsarbeten påbörjades under 2010. Entreprenaden övertogs av fastighetskontorets per årsskiftet. De båda övriga entreprenaderna som i huvudsak utgörs av betongramper pågår för fullt. Färdigställande av dessa ramper beräknas vara klara till slutet av 2011. Budgeten för hela projektet uppgår till 30 mnkr varav 28 mnkr under 2011. Finplaneringsarbeten för cirka 2 mnkr återstår till våren 2012.

#### Stora Sköndal

Handikappbadet vid Stora Sköndal har genomgått en omfattande ombyggnad och renovering under 2010 och 2011. Projektet övertogs av fastighetskontoret per årsskiftet. Det hårt nedslitna utomhusbadet med omklädningsbyggnad har byggts om och anpassats enligt nu gällande regler. Det befintliga reningsverket som byggdes på 1980-talet för badanläggningen, klarade inte längre de krav på badvattenrening som ställs i dag.

Arbetena har varit kraftigt tidspressade och entreprenaderna har i huvudsak skett under vinter/vår för att hinna färdigställa innan skolavslutningen. De nu utförda entreprenaderna har bedömts kosta 25 mnkr men vinterarbete, tjäle och mycket snö har fördyrat projektet. Budget bedöms överskridas med drygt 2 mnkr.

Planer för vidare byggnationer inom handikappbadet är planerat av idrottsförvaltningen men något beslut om detta har ännu inte fattats.

#### Engelbrektshallen

Idrottsförvaltningen har i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen medverkat till att ta fram en detaljplan som medger byggnation av en fullstor idrottshall under jord invid Engelbrektskolans skolgård. Exploateringskontoret har initierat projektet som drivits av idrottsförvaltningen. Det övertogs av fastighetskontoret vid årsskiftet. Två bostadshus kommer att uppföras inom området. På hallens tak medges utrymme för en fotbollsplan i konstgräs, med måtten 20 x 40 meter. Ett förfrågningsunderlag för en totalentreprenad av hallen är utförd. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Överklaganden har påverkat tidsplanen. Kommunfullmäktiges genomförandebeslut har överklagats. I Förvaltningsrätten har dom fallit där man anser att kommunen agerat på rätt sätt. Byggstart med sprängning beräknas till oktober-november 2011.

#### Stadion

Efter det att den nya norra läktaren på Stockholms stadion färdigställdes under 1996 har omfattande nödvändiga upprustnings- och moderniseringsarbeten genomförts på anläggningen. Under 2011

kommer pågående takarbeten, i form av byte till ny panel, nytt taktegel och ny arbetsbrygga i hästskon att färdigställas. Vidare kommer ny planbelysning med två nya högmast i parkområdet utefter Valhallavägen och två nya mast vid norra läktaren att uppföras. Befintlig planbelysning på läktartak och i tornmasterna kommer att ersättas med energisnåla och effektiva belysningsarmaturer. Arbetena fortsätter under år 2012.

En video/resultattavla är upphandlad och har monterats under 2011.

För fortsatt upprustning av Stadion avsätts totalt 27,0 mnkr 2011 och 9,2 mnkr 2012.

#### Hjorthagens IP

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade ett gemensamt genomförandebeslut i april i år. En 11-manna, en 7-manna och en 5-manna fotbollsplan i konstgräs byggs på den plats där det idag finns två naturgräsplaner, en 11-manna och en 7-manna, samt en 7-manna grusplan. En av byggnaderna, den minsta, är fuktskadad och rivs. Här kommer en ändamålsenlig byggnad, med kontor och omklädningsrum för personal och toaletter för allmänheten att byggas.

De utrymmen personalen använder idag, i omklädningsbyggnadens övervåning, renoveras och byggs om till tre omklädningsrum och en servering. I samband med det förbättras ventilationen även för befintliga omklädningsrum. Kontoret bedömer att projektkostnaden uppgår till cirka 45 mnkr och projektet ska vara klart hösten 2012.

#### Sätra ridhus

Byggnationen av nya Sätra ridanläggning påbörjades i november 2010, efter genomförd upphandling under hösten. Byggnationen, som omfattar ridhus, stallar, rasthagar och personalutrymmen med mera, kommer att genomföras under 2011 och 2012. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet i juni 2010 till en kostnad på totalt 114,6 mnkr inklusive tillfartsväg till nya anläggningen. För genomförande avsätts 47,5 mnkr under 2011 och 51,6 mnkr under 2012.

#### Farsta sim- och idrottshall

Under 2010 har projektering och förfrågan av entreprenaden genomförts. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände i ett gemensamt reviderat genomförandebeslut i januari en utökad budget från 196 mnkr till 207,2 mnkr där 5,3 mnkr avser provisoriska hallar. Kontrakt tecknades med den upphandlade entreprenören den 17 februari 2011. Byggnadsarbetena påbörjades den 2 maj 2011. Bland nödvändiga åtgärder som planeras kan nämnas byte av ventilations- och vattenreningsanläggningarna, förstärkningsarbeten samt diverse om- och tillbyggnader. Projekten upprustning av Farsta sim- och idrottshall och provisoriska hallar redovisas tillsammans. Kostnaden för de provisoriska hallarna har ökat från 5,3 mnkr till 12 mnkr. Orsak till fördyringen är att standarden på hallarna blivit högre och att den ekonomiska livslängden ökat. Den totala projektbudgeten för båda projekten är 213,9 mnkr. När projektet nu startat har ingående budgetreserv varit för lågt tilltagen.

#### Tensta sim- och idrottshall

Denna etapp avslutas sista september och förväntas hålla budgeterad ram på 16 mnkr. Ombyggnaden omfattar ny reception, nytt och större gym, flytt av entrén samt en större brandtrappa från övervåningen. I början av oktober planeras invigningen äga rum.

#### Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets omfattande arbete med att säkerställa att samtliga hissars motsvarar myndighetskravenfortgår. Lägesrapportering gällande detta redovisades för nämnden 2011-04-12 och en ny särskild rapportering beräknas ske kring årsskiftet 2011-2012. Marknaden har visat sig vara hårt ansträngd och vid anbudsfrågan har i vissa fall inga anbud inkommit. Det har medfört ett förlängt upphandlingsförfarande och en tidsförskjutning i planerade åtgärder. Under 2011 revideras beräknad investering från 9 mnkr till 4,5 mnkr.

### Tillgänglighetsinvesteringar

Fastighetskontorets tillgänglighetsarbete är en naturlig och viktig del i kontorets löpande verksamhet. Kontoret kommer att utveckla samarbetet med övriga förvaltningar och bolag där målsättningen är att införa ett samarbete som kallas för ”Stan för alla – pakten”. Det handlar om att ta bort hinder som försvårar och ibland utestänger besökare och kunder från Stockholms rika utbud av nöjen, service och kultur. Medel för tillgänglighetsåtgärder beräknas uppgå till 7,5 mnkr, varav 5,4 mnkr tillhör idrottsanläggningar.

### Åkeshovs sim- och idrottsanläggning

Under 2011 avsätts 1 mnkr för utredning av utrustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall. Idrottsförvaltningen är beställare av utredningen.

### Utveckling av Teaterhuset (del av Skansen 23)

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av fastighetsnämnden den 16 mars 2010. Arbete med detaljplan och utveckling pågår och byggstart bedöms tidigast kunna ske under 2012. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr varav hälften ska användas 2011. Totalkostnaden efter genomförande beräknas uppgå till 45 mnkr. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas under 2011.

### Kök i Stadshuset

Befintliga kök uppfyller inte de krav som ställs på råvaruhantering och restprodukter. Fastighetsnämnden fattade ett inriktningsbeslut i april 2011 att projektera för 5 mnkr. Hela projektkostnaden bedöms till cirka 60 mnkr. Ett förslag till genomförandebeslut kommer att presenteras för nämnden under senhösten 2011. Under projekteringsfasen har Stadshuskällaren kök och Ekens kök tillkommit. Detta medför att projektets kostnad förväntas öka med 15 mnkr till totalt 75 mnkr. Beräknad kostnad 2011 är 5 mnkr.

### Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall

Under 2010 beslöt Kulturnämnden att utreda möjligheterna för en större utbyggnad till Liljevalchs konsthall. Från årsskiftet 2010 och 2011 övergick byggnaden till Fastighetsnämnden. Kulturförvaltningen utreder gemensamt med fastighetskontoret under våren 2011 möjligheterna för utbyggnad (bedömt till cirka 2 700 kvadratmeter bruttoarea av Liljevalchs konsthall samt nödvändiga reinvesteringar i främst klimatanläggningar och våtrum i befintlig konsthall, ca 2 870 kvadratmeter LOA).

Gemensamt underlag för inriktningsbeslut bedöms vara klart under hösten 2011. Underlag för genomförandebeslut för reinvestering bedöms kunna levereras våren 2012. Underlag för genomförandebeslut för investeringen bedöms kunna levereras i samband med att detaljplanen för utbyggnaden börjar bli färdig, vilket bedöms till våren 2013. Genomförandetiden bedöms till cirka 1,5 år.

Bedömd budget för reinvestering är cirka 40-50 mnkr och för investering cirka 70-90 mnkr. Reinvesteringen innebär att Liljevalchs konsthall kan fortsätta att vara en institution för konst i världsklass, eftersom byggnaden kommer att uppfylla de allt högre klimatkrav avseende fuktighet och temperatur i lokalerna som krävs för att få låna in konstverk från nationella och internationella samlingar av rang. Utbyggnaden innebär mer utställningsytor, bättre entré och logistiklösningar samt en attraktivare och mer inbjudande byggnad, som skapar möjlighet att ta emot fler besökare (verksamhetens prognos är 100 000 fler besökare per år mot dagens cirka 150 000 besökare) och därigenom ökade intäktsmöjligheter. Olika finansieringslösningar diskuteras i samråd med stadsledningskontoret.

### Projekt Södermalms hjärta (Medborgarhuset och Söderhallarna)

Fastighetskontoret deltar i projektet Södermalms hjärta tillsammans med Södermalms

stadsdelförvaltning, trafikkontoret, socialförvaltningen, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen. Visionen för projekt Södermalms hjärta är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöksplats och mötesplats i världsklass. En av grundbultarna i detta projekt är attraktiva verksamheter i ett väl fungerande Medborgarhus och ett kommersiellt väl utvecklat Söderhallarna. Kontoret kommer att lämna ett kontors/ förvaltningsgemensamt förslag till utredningsbeslut till nämnden under september/oktober 2011.

Fastighetskontoret bedömer att utredningarna för Medborgarhuset och Söderhallarna, inom ramen för projekt Södermalms hjärta, kommer att kosta 5 mnkr under åren 2011-2012. En bedömning av planerings- och genomförandekostnader kommer att ske efter utredningsskedet.

#### Sim- och idrottshallsprojekten

Den 15 mars 2010 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut om en upprustning och modernisering av Farsta-, Åkeshovs-, Västertorps- och Vällingby sim- och idrottshallar till en investeringsutgift om 500 mnkr.

Under våren 2011 påbörjades renovering och upprustning av Farsta sim- och idrottshall, den beslutade investeringsutgiften om 207,2 mnkr är mycket snävt tilltagen utifrån anläggningens skick och standard.

Nästa anläggning som står på tur för renovering är Åkeshovs sim- och idrottshall. Anläggningen är mycket nergången och investeringen kommer att vida överstiga den upphandlade renoveringen för Farsta sim- och idrottshall.

Det medför att de allokerade investeringsmedel som är avsatta för de fyra berörda anläggningarna om 500 mnkr inte kommer att räcka. Hur mycket tillkommande investeringsmedel som behövs för att uppnå en tillfredställande standard kommer kontoret arbeta fram under hösten tillsammans med idrottsförvaltningen och stadsledningskontoret.

#### **Större investeringsprojekt utom budget**

##### Samverkanscentralen (Kristinebergs slott 11 m.fl.)

Projektets mål är att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer för att skapa förutsättningar för samverkan inom gemensam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation mellan räddningssystemens och transportsystemens aktörer, i såväl vardag som kris för individens trygghet och säkerhet i Stockholm Mälarregionen. Byggnaden omfattar förutom samverkanscentraler även kontor och nya Kungsholmens brandstation. Total omfattning inledningsvis är cirka 30 000 kvadratmeter lokalarea. Samverkanscentralens första inflyttning planeras till augusti 2014 med byggstart våren 2013. Detta förutsätter kommunfullmäktiges genomförandebeslut samt en laga kraftvunnen detaljplan senast sista kvartalet 2012.

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift bedöms uppgå till cirka 1 270 mnkr inklusive utgifter för markåtkomst om cirka 200 mnkr. Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys är nettonuvärdet cirka 630 mnkr vid en kalkylränta på 5 %. Vidare beräknas avkastningen ligga på cirka 14 %. Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt fram till cirka år 2020 därefter beräknas fastigheten ge ett positivt resultat.

Fastighetsnämnden fattade i augusti 2010 inriktningsbeslut om fortsatt planering till en kostnad om 25 mnkr samt begärde samtidigt att Kommunfullmäktige skulle godkänna beslutet. Kommunfullmäktige godkände vidare planering till en kostnad om 25 mnkr i maj 2011. Kontoret bedömer att planeringskostnaderna för ett färdigt förslag till genomförandebeslut i juni 2012 kommer att öka till en total kostnad om 38 mnkr. Kontoret planerar att återkomma till nämnden i december 2011 med förslag till reviderat inriktningsbeslut. Prognosen för den totala investeringsutgiften för cirka 30 000 kvm lokalarea om 1 270 mnkr är oförändrad. I förslag till reviderat inriktningsbeslut kommer ny prognos för lokalarea och totala investeringsutgiften.

I tertialprognos 2 fördelas kostnaden på 2011 cirka 14 mnkr och på 2012 cirka 24 mnkr. För genomförandet planeras cirka 265 mnkr år 2013, cirka 425 mnkr år 2014 och cirka 542 mnkr år 2015.

#### Modernisering av Östermalmshallen - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmshallen är i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva saluhallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Även på installationssidan behövs upprustning för att spara energi. Mer kommersiell yta är starkt efterfrågad för att skapa en än mer attraktiv saluplats och samtidigt ge möjlighet till förbättrad ekonomi.

Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2011 och 2012 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2013-2016 genomföra investeringarna. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden under 2012 (tidsförskjutning från andra halvåret 2011).