

## Större investeringsprojekt inom budget

## Bilaga B

### 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 upprustning 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 2011 och 2012 samt några månader in i 2013. Kontoret bedömde tidigare att arbetena skulle vara klara vid utgången av 2012. Men eftersom en byggetapp under hösten 2011 har senarelagts, har även sluttiden 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. Ombyggnaden är mycket komplex och efter sommaren och höstens genomförda åtgärder, bedöms risken stor för att kostnaden kommer att överstiga budget. Utredning samt förhandling med entreprenör pågår och en lägesrapport kommer att presenteras under inledningen av 2012.

### 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 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.

Kontoret har genomfört en upphandling av en totalentreprenör till energieffektiviseringsdelen. Arbetet med de energieffektiva åtgärderna kommer att påbörjas 2012 och pågå fram till och med 2013.

Kontoret har även upphandlat entreprenör för att injustera värmesystemen. Dessa injusteringar ska bidra till att hyresgästerna får den komfort som förbättrar deras tillvaro samtidigt som vi minskar energianvändningen. Åtgärderna 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 6 byggnader konverterats till fjärrvärme och 2 mindre byggnader har konverterats till bergvärme och luftvärme. Arbetet med de resterande 12 byggnaderna som ska konverteras pågår och kommer att avslutas under våren 2012. För de sista byggnaderna som värms med olja i nämndens bestånd pågår utredning. Genomförandet av dessa konverteringar är planerade till 2012.

För att åtgärderna ska ge önskad effekt, 30 % i minskad energianvändning, ställs höga krav på kontorets driftorganisation och deras arbete med driftoptimering. Driftenheten arbetar aktivt med att optimera kontorets samtliga fastigheter. Åtgärderna i energiprojektet kommer att skapa bättre förutsättningar för driftenheten att driftoptimera.

Energiprojektet omfattar inte idrottsfastigheterna eftersom projektet startade innan överföringen av dessa fastigheter gjordes. Därför har en specifik investeringspost för idrottsfastigheterna prioriterats inom budgetramen. Utredningsarbetet pågår för hur energieffektiviseringen ska genomföras i idrottsfastigheterna.

### Högdalen Skatepark

Idrottsförvaltningen har i samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret medverkat till att ta fram en detaljplan för skateändamål vid Högdalens centrum. Markarbeten – med ny infart till området, nya parkeringsplatser och omfattande ledningsarbeten – påbörjades under 2010. Entreprenaden övertogs av fastighetskontoret per årsskiftet 2010/2011. Åtgärderna utgörs av betong- och markarbeten. Färdigställandet av skateparken beräknas vara klart under juni 2012. Nettokostnaden för hela projektet uppgår till 30 mnkr varav 8,2 mnkr under 2012. Då en omfattande vattenläcka inträffat under projektets gång finns risk för fördyrning i projektet, vilket kommer redovisas närmare i kommande lägesrapport.

### 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. Projektet övertogs av fastighetskontoret vid årsskiftet 2010/2011. Två bostadshus kommer att uppföras inom området. På hallens tak medges utrymme för en fotbollsplan i konstgräs, med måtten 20 x 40 meter. En entreprenör är upphandlad och entreprenaden genomförs som en totalentreprenad. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Processen har gått snabbare än beräknat vilket gör att investeringen tidigare lagts jämfört med rapporterad budget 2013 med inriktning på 2014 och 2015. Byggstart beräknas till december 2011 med start för sprängningsarbeten i januari 2012. Hallen beräknas stå klar i augusti 2013.

### 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 har takarbeten, i form av byte till ny panel, nytt taktegel och ny arbetsbrygga i hästskon färdigställts. Byggarbeten för planbelysning, med två nya högmast i parkområdet utefter Valhallavägen och två nya mast vid norra läktaren, har påbörjats. Befintlig planbelysning på läktartak och i tornmasterna kommer att ersättas med energisnåla och effektiva belysningsarmaturer. En video/resultattavla är upphandlad och monterades under 2011. Arbetena fortsätter under år 2012. Total budget för projektet är 74 mnkr.

### Hjorthagens IP

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade ett gemensamt genomförandebeslut i april 2011. En 11-manna, en 7-manna och en 5-manna fotbollsplan i konstgräs byggs på den plats där det idag finns två naturgräsplaner. 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 den 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 entreprenadförfrågan genomförts. Fastighetsnämnden och

idrottsnämnden godkände i ett gemensamt reviderat genomförandebeslut i januari 2011 en utökad budget från 196 mnkr till 207,2 mnkr där 5,3 mnkr avsåg provisoriska hallar. Kontrakt tecknades med den upphandlade entreprenören i februari 2011. Byggnadsarbetena påbörjades den 2 maj 2011. Bland de nödvändiga åtgärder som planeras kan nämnas byte av ventilations- och vattenreningsanläggningarna, förstärkningsarbeten samt diverse om- och tillbyggnader.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände vidare i ett gemensamt genomförandebeslut i maj 2011 en budget på 12 mnkr för de provisoriska hallarna istället för de tidigare 5,3 mnkr. Slutkostnaden bedöms sluta på 18 mnkr. Detta kommer att redovisas i en slutrapport under inledningen av 2012. Orsak till fördyringen är bland annat att standarden på hallarna blivit högre och att den ekonomiska livslängden ökat. Den totala projektbudgeten för båda projekten är 220 mnkr. När projektet startade var ingående budgetreserv för lågt tilltagen och det finns en risk att budget överskrids även för ombyggnaden i sim- och idrottshallen. Information om detta kommer att redovisas löpande i lägesrapporter.

#### Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets arbete med att säkerställa att samtliga hissar motsvarar myndighetskraven fortgår. Lägesrapportering gällande detta redovisades för nämnden 2011-04-12 och en ny 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 reviderades beräknad investering från 9 mnkr till 4,5 mnkr. Projektet kommer att pågå under hela 2012. Budgeten är beräknad till 28,9 mnkr.

#### Tillgänglighetsinvesteringar

Fastighetskontorets tillgänglighetsarbete är en naturlig och viktig del i kontorets löpande verksamhet. Kontoret kommer att utveckla samarbetet med övriga förvaltningar och bolag enligt ett samarbete som kallas för ”Stan för alla – pakt”. 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 13,8 mnkr, varav 5,8 mnkr tillhör idrottsanläggningar. Särskilda tillgänglighetssatsningar sker på Stadshuset, Stadsbiblioteket samt i några av våra museer och sim- och idrottshallar.

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

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av fastighetsnämnden den 16 mars 2010. Arbetet med detaljplan har försenats vilket innebär att byggstart bedöms tidigast kunna ske under år 2013. Totalkostnad beräknas uppgå till 45 mnkr.

#### Kök i Stadshuset

Befintliga kök uppfyller inte de krav som ställs på råvaruhantering och restprodukter. Fastighetsnämnden fattade ett inriktningsbeslut i april 2011. Under projekteringsfasen har Stadshuskällaren kök och Ekens kök tillkommit i tillägg till bland annat energibesparande åtgärder. Genomförandebeslut med en budget på 98 mnkr godkändes under år 2011. Alla arbeten, inklusive injustering av ventilation m.m, beräknas vara klara den 1 september 2012.

#### Projekt Södermalms hjärta (Medborgarhuset)

Vision för projekt ”Södermalms hjärta” är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg boplats och mötesplats i världsklass. Inledande delmål för projekt Södermalms hjärta är:

- att utveckla en socialt hållbar stadsmiljö i området kring Medborgarplatsen
- att verka för levande restaurangmiljöer för alla och minskad krogrelaterad brottslighet
- att utveckla områdets fastigheter för mer boende, arbete, upplevelser och service

- att skapa ett sammanhållet attraktivt och tryggt offentligt rum i världsklass med temat trädgård, torg och park samt
- att skapa ett förnyat medborgarhus med temat kropp, själ och bildning.

Fastighetskontoret bedriver projektet tillsammans med Södermalms stadsdelsförvaltning, socialförvaltningen, trafikkontoret, kulturförvaltningen, idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Fastighetsnämnden fattade utredningsbeslut 2011-10-27. Utredningskostnader fram till inriktningsbeslut för fastighetskontoret omfattar en investeringsbudget på 3 mnkr. Utredningsarbetet pågår och slutförs oktober 2012. Därefter planerar respektive förvaltning/kontor återkomma med förslag till inriktningsbeslut. Kostnaderna för att renovera Medborgarhuset bedöms till 475 mnkr, varav Forsgrenska badet till cirka 250 mnkr. I initieringsfasen är osäkerheten i kostnaderna ±50%. Stadens driftkostnadsförändringar kommer att analyseras i utredningsskedet.

#### Åkeshovs sim- och idrottshall

Under 2012 avsätts 4 mnkr för utredning av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall.

#### 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 2012 kommer kontoret att utreda för att under perioden 2013-2016 genomföra planerade investeringar. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att kunna beräknas efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden under 2012.

#### Tekniska Nämndhuset

På uppdrag av stadsledningskontoret utreder fastighetskontoret ett antal utvecklingsalternativ för Tekniska Nämndhuset. Utredningen pågår. Redovisning till fastighetsnämnden sker under 2012.

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

Målet med projekt samverkanscentralen är att erbjuda ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för hyresgäster med olika typer av verksamheter som kräver ledningscentraler. Syftet är att bidra till att hyresgästernas verksamheter utvecklas och medarbetarna trivs. Vidare är syftet att bidra till ett Stockholm i världsklass för medborgare, besökare och företagare.

Kommunfullmäktiges fattade inriktningsbeslut 2011-05-23 för fastighetssprojektet Samverkanscentralen. Kommunfullmäktiges beslut utgick från beslut i fastighetsnämnden 2010-08-24, exploateringsnämnden 2010-08-26, stadsbyggnadsnämnden 2010-08-19 samt trafik- och renhållningsnämnden 2010-08-31.

Nämndernas beslut utgick från det kontorsgemensamma tjänsteutlåtandet "Projekt Samverkanscentralen. Markanvisning av Kristinebergs slott 11 mer flera till fastighetsnämnden. Inriktningsbeslut för fortsatt planering. Startpromemoria för planläggning av samverkanscentral och kontorsbebyggelse i stadsdelen Kristineberg. Inriktningsbeslut för lokalisering", tjänstemannadatum 2010-07-01.

Projektets kritiska tidslinje har förskjutits mellan 9-12 månader relativt angivna tider i kontorsgemensamt tjänsteutlåtande. Orsaken till förskjutningen är att projektets tidskritiska aktiviteter startade först efter kommunfullmäktiges inriktningsbeslut 2011-05-23. Från 2011-05-23 löper projektet enligt tidsplan men med ovan angiven relativ förskjutning. Det finns inga möjligheter att inarbeta tidsförskjutningen.

Tidsmålet för första inflyttning i beslutsunderlaget 2010-07-01 är från augusti 2014. Projektstyrningsmetoden är att utifrån inflyttningsmålet planera de föregående aktiviteternas tidsmål och resurssättning.

Inflyttningsmålet augusti 2014 kvarstår fortfarande. Det är dock på grund av ovan angiven förskjutning inte ett realistiskt tidsmål. En positiv prognos för första inflyttning bedöms i detta projektläge till andra kvartalet 2015 och en pessimistisk prognos till fjärde kvartalet 2015. Under januari 2012, efter det att projektfasen byggnadsbestämning genomförts, finns nytt faktaunderlag för att ge förslag till nytt tidsmål till specifik månad under 2015. Nytt inflyttningsmål beslutas i reviderad inriktning av fastighetsnämnden.

Kvalitetsmålen från det kontorsgemensamma tjänsteutlåtandet avviker på byggnadens storlek. I utlåtandet har angivits att byggnaden kommer att omfatta cirka 30 000 m<sup>2</sup> LOA med tillägget ”eller mer”. Tillägget angavs därför att osäkerheten om lämplig byggnadsvolym utifrån planhänseende inte utreds i detalj under utredningsfasen. I dagläget bedöms byggnaden omfatta cirka 41 000 m<sup>2</sup>. De ytterligare 11 000 m<sup>2</sup> återfinns främst i mer kontorsytor.

Ökningen av byggnadsvolym bedöms öka totalkostnaden med cirka + 23% eller cirka 300 mnkr ytterligare på tidigare angiven totalkostnad om 1 270 mnkr. Detta är inom inriktningsbeslutets angivna noggrannhet om ± 25%. Avkastningen bedöms öka då tidigare analyser visat att varje tillskott av externa intäkter förbättrar resultatet. Beslutad planeringsbudget om 25 mnkr bedöms öka till 38,5 mnkr. Utvecklingsarbetet av ledningscentralerna och säkerhetsskyddsarbetet är mer omfattande än initial bedömning.

Avvikelserna från kommunfullmäktiges inriktningsbeslut kommer att redovisas till fastighetsnämnden för ställningstagande under januari/februari 2012. Utifrån ett fastighetsutvecklingsperspektiv är dessa avvikelser att betrakta som normal i denna typ av projekt.

### Slakthusområdet

Kommunfullmäktige fattade i juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom S:t Erik Markutveckling AB gavs i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden. Ambitionen med Söderstaden är att skapa en tätare, mer funktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden innefattar bland annat Slakthusområdet, ett 290 000 kvadratmeter stort industriområde i närheten av Globen i Johanneshov, söder om Stockholms innerstad.

För slakthusområdet planeras ett gemensamt utredningsbeslut med exploateringskontoret till december 2011.

Fastighetskontoret ska ansvara för två utredningar. Kontoret ska dels identifiera vilka byggnader som staden långsiktigt ska äga och dels utreda vilka utvecklingsmöjligheter dessa har. Bakgrunden är att staden äger ett stort antal fastigheter i slakthusområdet idag. Byggnaderna är delvis kulturhistoriskt klassificerade och inrymmer varierade verksamheter. En målsättning med visionen om det framtida slakthusområdet är att skapa en blandad stadsdel med bostäder, kontor och övriga verksamheter. En unik karaktär önskas som baserar sig på och synliggör traditionen

och historiken i området. Därför är det av stor betydelse att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade. Denna utredning är budgeterad till 6 mnkr och sträcker sig fram till 2013.

Den andra utredningen kontoret ska ansvara för är en lokaliseringsstudie inom Larsboda industriområde för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum. Denna utredning är budgeterad till 3 mnkr och sträcker sig över flera år.

Det två utredningarna beräknas pågå under hela 2012 och ingår i den verksamhetsplanens ospecificerade investeringspott.

#### Sturehov

Under 2012 ska en utvecklingsplan för det framtida användandet av Sturehovs slott tas fram.

