

Bilaga C – Investeringar, utförlig förklaring om respektive projekt

Investeringar

1. Kommentarer till större investeringsprojekt som slutförts och aktiverats under 2011

Nya hallar vid Farsta IP

Se nedan text angående Farsta sim- och idrottshall som redovisas under pågående projekt

Ny idrottshall i Skarpnäck fd Sprallenhallen

Sprallenhallen var avsedd som en provisorisk ersättningshall för Åsöhallen tills dess att Skanstullshallen stod klar i april 2011. Idrottsförvaltningens avsikt var ursprungligen att Sprallenhallen skulle flyttas till nytt läge på Farsta IP, som ett kortvarigt provisorium under tiden Farsta sim- och idrottshall är stängd för upprustning och modernisering. Behovet i Farsta kom att bli två hallar, för att möjliggöra evakuering av skolans behov av tider för idrottsundervisning under den tid som bägge idrottshallarna i Farsta sim- och idrottshall påverkades av renoveringsarbetena. I och med att man istället uppförde två provisoriska plåthallar på Farsta IP såg idrottsförvaltningen en möjlighet att flytta Sprallenhallen till nytt läge på Skarpnäcksfältet (det provisoriska bygglovet för hallen löpte ut 30 juni 2011). Idrottsförvaltningen har även tidigare i samband med redovisning av hallsituationen i Stockholm pekat på behovet av minst en fullstor hall i detta område. Projektets fastlagda budget om 9 miljoner kronor har inte hållits. Slutkostnad för projektet uppgår till 12,2 mnkr, vilket innebär en avvikelse mot lagd budget. Detta kommer att redovisas i en slutrapport under inledningen av 2012.

Tensta sim- och idrottshall

Denna sista etapp avslutades sista september och klarade budgetramen på 16 mnkr med god marginal. Den totala kostnaden för den sista etappen landade på 13,9 mnkr. Ombyggnaden omfattade ny reception, nytt och större gym, flytt av entrén samt en större brandtrappa från övervåningen. I början av oktober hölls invigningen.

Nya personallokaler, Digitalkamran i Gubbängen

Digitalkameran är ett förråd för idrottsförvaltningens redskap, maskiner, fordon med mera i söderort. Den kallas idrottsförvaltningens södra depå. I projektet ingår uppläggningsytor som består av grusytor där man kan förvara handbollsmål och fotbollsmål och andra redskap för verksamheten. I projektet har det även byggts personallokaler, ett stort kallförråd i ett tält, ett garage med verkstad, plats för maskinpark och förråd för idrottsförvaltningens drift. En spolplatta har också tillkommit på platsen. Området är drygt 10 000 m². Totalt kostade projektet 28,5 mnkr varav 0,2 mnkr under 2011 från fastighetskontoret (resterande belastade idrottsförvaltningen under 2010).

Skanstullshallen

Den nya idrottshallen togs i drift i mitten av april. Fastighetsnämnden godkände kontorens 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 blev 57,4 mnkr varav 6,7 mnkr upparbetares under 2011.

Stora Sköndal

Handikappbadet vid Stora Sköndal har genomgått en omfattande ombyggnad och renovering under 2010 och 2011. Projektet övertogs av fastighetskontoret vid årsskiftet 2010/2011. 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. Arbetet har varit kraftigt tidspressat och entreprenaderna har i huvudsak skett under vinter/vår för att hinna färdigställas innan skolavslutningen. Projektet har kostat 26,8 mnkr varav 7,1 mnkr i tillgänglighetspengar. Vinterarbete, tjäle och mycket snö har fördyrat projektet som ursprungligen hade en budget på 25 mnkr. Kostnaderna för fastighetskontoret 2011 uppgår till 11,4 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.

Av många olika anledningar, tekniska problem vid utveckling av hissar, svårigheter att hitta antikvariskt godkända lösningar i bevarandevärda fastigheter, med mera, uppgår årets investeringar på tillgänglighetsområdet till 2,3 mnkr varav 1,2 mnkr tillhör idrottsanläggningar. De åtgärder som planerats men som inte kunnat utföras under året kommer istället att genomföras under 2012.

2. Kommentarer till större investeringsprojekt som pågår/påbörjats under 2011

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. Eftersom en byggetapp under hösten 2011 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 2011 års genomförda åtgärder bedöms kostnaden överstiga budget. Utredning samt förhandling med berörd entreprenör pågår och en lägesrapport kommer att presenteras under inledningen av år 2012.

Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret startade ”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 justera in värmesystemen. Dessa injusteringar ska bidra till att hyresgästerna får en 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 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. Därför har en specifik investeringspost för idrottsfastigheterna prioriterats inom budgetramen. Utredningsarbetet pågår för hur energieffektiviseringen ska genomföras i idrottsfastigheterna.

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 tidigare drivits av idrottsförvaltningen. Projektet övertogs av fastighetskontoret vid årsskiftet 2010/2011. Under året har detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildningen har blivit klar. En totalentreprenad har handlats upp och byggarbetena har påbörjats. I december 2011 påbörjades de inledande sprängningsarbetet. Engelbrektshallen är planerad som en fullstor idrottshall under mark med en konstgräsplan på taket. I direkt anslutning är två bostadshus planerade av annan part och SISAB renoverar Engelbrektskolan. Idrottshallen beräknas stå klar i augusti 2013.

Projekt Södermalms hjärta (Medborgarhuset och Söderhallarna)

Fastighetskontoret deltar och leder projektet Södermalms hjärta tillsammans med Södermalms stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, socialförvaltningen, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen. Visionen för projekt Södermalms hjärta är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöks- och mötesplats i världsklass. En av grundbultarna i detta projekt är attraktiva verksamheter i ett väl fungerande Medborgarhus och en kommersiellt väl utvecklad saluhall. Kontoret har lämnat ett kontors/förvaltningsgemensamt förslag till utredningsbeslut som godkändes i nämnderna under oktober månad.

Stockholms stadion

På Stockholms stadion har upprustnings- och moderniseringsarbetet fortgått. Under året har nytt tak byggts, inklusive ny arbetsbrygga, och en video/resultattavla monterats. Byggarbeten för ny planbelysning och ny ljudanläggning har påbörjats. Arbetena beräknas vara klara innan sommaren 2012. Av totalbudgeten på 74 mnkr har 20,9 mnkr upparbetats under 2011.

Östermalmshallen

Utredningsbeslut om utveckling av Östermalmshallen godkändes i fastighetsnämnden 2009-12-15. Under år 2011 har ett antal utredningar påbörjats såsom miljöinventering, antikvarisk utredning. Dessa ska utgöra underlag för det vidare utvecklingsarbete som kommer att intensifieras under år 2012.

Hjorthagens IP

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade ett gemensamt genomförandebeslut i april 2011. Upphandling genomfördes under sommaren och byggarbeten påbörjades under hösten 2011. Arbeten med tre fotbollsplaner i konstgräs (en 11-manna, en 7-manna och en 5-manna) byggs på den plats där det idag finns två naturgräsplaner. En byggnad som var fuktskadad revs och byggandet av en ny påbörjades. Renovering och ombyggnadsarbeten i befintlig omklädningsbyggnaden påbörjades. Arbetena beräknas klara under sommaren 2012. Av totalbudgeten på 25 mnkr har 8,1 mnkr upparbetats under 2011.

Sätra ridhus

Byggnationen av nya Sätra ridanläggning påbörjades i november 2010. Projektet, som omfattar ridhus, stallar, rasthagar och personalutrymmen med mera, kommer att genomföras under 2011 och 2012. Genomförandebeslutet i juni 2010 omfattade en investering på 114,6 mnkr inklusive tillfartsväg. För genomförande har för 2011 upparbetats 48,1 mnkr.

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 vattenreningsanläggningar, 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 20 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 232 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.

Nedlagd investeringskostnad 2011 uppgick till 93 mnkr. Slutkostnaden kommer att överskridas med mer än 20 mnkr så fastighetskontoret kommer att tillstålla fastighetsnämnden, idrottsnämnden samt kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut.

Skatepark i Högdalen

Idrottsförvaltningen har i samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret medverkat till att ta fram en detaljplan för att möjliggöra skateboardaktiviteter vid Högdalens centrum. Markarbeten, ny infart till området, nya parkeringsplatser och omfattande ledningsarbeten påbörjades under 2010. Entreprenaden övertogs av fastighetskontoret vid årsskiftet 2010/2011. Färdigställandet av skateparken beräknas vara klart under juni 2012. Nettokostnaden för hela projektet uppgår till 30 mnkr. Då en omfattande vattenläcka inträffat under projektets gång finns risker som kommer redovisas närmare i kommande lägesrapport. Kostnaderna under 2011 har varit 15,2 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 Stadshuskällarens och restaurang Ekens kök tillkommit samt bland annat energibesparande åtgärder. Genomförandebeslut med en budget på 98 mnkr godkändes under år 2011. Alla arbeten, inklusive injustering av ventilation, beräknas vara klara den 1 september 2012. Kostnaden under 2011 har

uppgått till cirka 10 mnkr.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets arbete med att säkerställa att samtliga hissars motsvarar myndighetskraven fortgår. Lägesrapportering redovisades för nämnden 2011-04-12 och en ny rapportering beräknas ske under våren 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. Kostnaden 2011 stannade på 1,7 mnkr då upphandlad entreprenör inte klarat av att forcera arbetet samtidigt som förnyade upphandlingar har utförts där inga anbud inkommit. Projektet kommer även att pågå under hela 2012.

Samverkanscentralen (Kristinebergs slott 11 m.fl.)

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 fastighetsprojekt Samverkanscentralen. Kommunfullmäktiges beslut utgick från tidigare beslut i berörda nämnder. 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. Tidsförskjutningen kan inte inarbetas. Inflyttningsmålet var augusti 2014. En positiv prognos för första inflyttning bedöms i detta projektläge till andra kvartalet år 2015.

Kvalitetsmålen från det kontorsgemensamma tjänsteutlåtandet avviker på byggnadens storlek. I utlåtandet har angivits att byggnaden kommer att omfatta cirka 30 000 m² LOA med tillägget ”eller mer”. Tillägget angavs därför att osäkerheten om lämplig byggnadsvolym utifrån planhänseende inte utreds i detalj under utredningsfasen. I dagläget bedöms bygganden omfatta cirka 40 000 m² LOA. Ökningen av byggnadsvolym bedöms öka totalkostnaden med cirka 400 mnkr på tidigare angiven totalkostnad om 1 270 mnkr.

Avkastningen bedöms öka då tidigare analyser visat att varje tillskott av externa intäkter förbättrar resultatet. Beslutad planeringsbudget om 25 mnkr bedöms öka till 57 mnkr. Detta främst då utvecklingsarbetet av ledningscentralerna och säkerhetsskyddsarbetet är mer omfattande än initial bedömning.

Teaterhuset (del av Skansen 23)

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av fastighetsnämnden den 16 mars 2010. Under 2011 har ett program för en tillbyggnad innehållande restaurangverksamhet tagits fram i samråd med bland andra Stadsmuseum, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret och de angränsande fastighetsägarna. Projektet kommer att ha nära koppling till arbetet

med utvecklingen av Brunkebergstorg som under 2011 har varit trafikkontorets ansvar. Arbetet med såväl utvecklingen av teaterbyggnaden som Brunkebergstorg kommer att samordnas och intensifieras under år 2012.

Slakthusområdet och Larsboda

I juni 2010 antog kommunfullmäktige Vision Söderstaden 2030 vilket innebar att utrednings- och programarbete för Söderstaden kunde påbörjas. Söderstaden har delats upp i fyra programområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan och Nynäsvägen samt Södra Skanstull.

Slakthusområdet utgör ett viktigt delområde i detta programarbete.

Fastighetskontoret tillsammans med exploateringskontoret har skrivit ett gemensamt tjänsteutlåtande i form av utredningsbeslut om arbetet i slakthusområdet, vilket godkändes i fastighetsnämnden den 12 december 2011. Kontoret ges i beslutet uppdraget att utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter som staden avser äga långsiktigt samt att påbörja en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum till Larsboda.

3. Investering kombinerad med "arbete åt utomstående"

Kista Gård

Kista Gård är en gammal traditionell bondgårdsmiljö bevarad i en modern stadsmiljö.

Kista gård består av flera byggnader, ett par arbetarbostäder ditflyttade på senare år. Byggnaderna som idag står på området, den före detta bondgården Kista Gård, är en kulturskatt från Kistas tidigare historia men i behov av restaurering och upprustning inför ändrad verksamhet.

I det koncept som nu tagits fram planeras en etablering av restaurang- och konferensverksamhet. Detta i överensstämmelse med målet att skapa en för allmänheten öppen verksamhet som bidrar till att de gamla gårdsbyggnaderna utnyttjas till nytta och nöje för de boende och arbetande i området.

Under 2011 har konceptet vidareutvecklats och en programhandling har tagits fram. Förhandlingar har under 2011 pågått med en tänkt restauratör och bedömningen är att hyresavtal kan ingås under första delen av 2012 med efterföljande genomförandebeslut. Projektet ska färdigställas december 2013 enligt upprättad huvudtidplan.