



Större investeringsprojekt inom budget

Bilaga B

Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

Projektet genomförs enligt verksamhetsplan 2012 utan avvikelser vid tertiärrapport 1. Investeringarna syftar till att utveckla handel och energieffektivisera Hötorgshallen. 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 slutet av 2012.

Energieffektivisering

Projektet genomförs enligt verksamhetsplan 2012 utan avvikelser vid tertiärrapport 1 2012. Investeringarna syftar till energieffektivisera fastighetsnämndens fastigheter. 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.

Högdalen Skatepark

Åtgärderna utgörs av betong- och markarbeten. Färdigställandet av skateparken beräknades i verksamhetsplan 2012 vara klart under juni 2012. Entreprenören har nyligen framfört att man tror att det kommer att ta ytterligare en månad. Förhandlingar pågår. Nettokostnaden för hela projektet uppgår till 30 mnkr varav 8,2 mnkr under 2012. En omfattande vattenläcka hösten 2011 har lett till förseningar i projektet, men inte till fördröningar.

Engelbrektshallen

Projektet genomförs enligt verksamhetsplan 2012 fast med avvikelserna att bedömd kostnad minskar med cirka 3 mnkr vid tertiärrapport 1. Kostnadsprognosen sänks då entreprenadens rörliga kostnader bedöms bli lägre än kalkylerat. Investeringen är en byggnation av en fullstor idrottshall under jord invid Engelbrektskolans skolgård. Hallen beräknas stå klar i augusti 2013.

Stadion

Projektet genomförs från verksamhetsplan 2012 fast med ökade kostnader på cirka 13,5 mnkr. Den ökade kostnaden är generellt ökade produktionskostnader för takrenoveringen relativt kalkyl. Renovering av kulturfastigheter är svåra att kalkylera och kostnadsförändringen mot kalkyl är cirka 10%. Investeringen innefattar övergripande renovering tak samt ny och energieffektivare belysning. Arbete kommer att vara färdiga under 2012.

Hjorthagens IP

Projektet genomförs enligt verksamhetsplan 2012 utan avvikelser. Investeringen omfattar anläggande av en 11-manna, en 7-manna och en 5-manna fotbollsplan i konstgräs samt en

byggnad med kontor och omklädningsrum för personal och toaletter för allmänheten. Projektet beräknas vara klart under hösten 2012.

Sätra ridhus

Byggnationen omfattar ridhus, stallar, rasthagar och personalutrymmen med mera, pågår och är klar 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

Bland nödvändiga åtgärder kan nämnas byte av ventilations- och vattenreningsanläggningar, förstärkningsarbeten samt diverse om- och tillbyggnader.

Den totala projektbudgeten för båda projekten beräknas uppgå till ca 230 mnkr. Detta kommer att redovisas i ett gemensamt ärende under våren som ska innehålla dels ett reviderat inriktningsbeslut för de fyra sim- och idrottshallar som ingår i det så kallade simhallsprojektet och dels ett reviderat genomförandebeslut för Farsta sim- och idrottshall.

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 ska ske under första kvartalet 2012. Marknaden har visat sig vara hårt ansträngd vilket 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 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 – 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 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)

Planering pågår enligt verksamhetsplan 2012. Ett inriktningsbeslut 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.

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 beräknas vara klara den 1 september 2012.

Projekt Södermalms hjärta (Medborgarhuset)

Utredning pågår enligt verksamhetsplan 2012. Fastighetskontoret har påbörjat arbetet med att skapa ett förnyat medborgarhus med temat kropp, själ och bildning.

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

Projektet avviker från verksamhetsplan 2012. Tertialrapport 1 2012 följer nämndens reviderade inriktningsbeslut 2012-02-07.

		mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inriktningsbeslut KF maj 2011 VP 2012	Planering	8	17						
	Genomförande			265	425	355			
	Marktransaktion					200			
Rev inriktningsbeslut feb 2012 T1 2012	Planering	4	12	41					
	Genomförande				400	400	400	213	
	Marktransaktion								200

Projektets måltidpunkt för första möjliga inflyttning har skjutits fram till augusti 2015. I tjänsteutlåtandet 2010-07-01 bedömdes första möjliga inflyttningen till augusti 2014.

Byggrätten bedöms nu till ca 38 500 m² LOA enligt under hösten 2011 framtagen programhandling version 2012-01-09. Byggrätten på vald fastighet bedömdes i det kontorsgemensamma tjänsteutlåtandet 2010-07-01 till mellan ca 30 000 m² LOA och cirka 45 000 m² LOA. En normal osäkerhet i det tidiga projektskedet. Nu gällande bedömning av byggrätt är framtagen i nya samråd med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret. De noterar att, fram tills detaljplanen vunnit laga kraft, kommer byggrättens storlek att vara osäker.

Fastighetsnämndens totala investering (samtliga planerings-, bygg- och markkostnader) bedöms nu till cirka 1 670 mnkr varav cirka 200 mnkr avser markinvestering. Detta utifrån nu bedömd byggrätt på cirka 38 500 m² LOA. Investeringsbedömningen i utlåtandet 2010-07-01 var 1 270 mnkr som kalkylerades utifrån en byggrätt om 30 000 m² LOA. En större byggrätt för fastighetsnämnden medför ökade externa hyresintäkter, vilket påverkar stadens och nämndens resultat i positiv riktning. Fem olika investeringsanalyser påvisar detta. Målet är att maximera byggrätten på platsen vilket även ger en välutnyttjad marktillgång i ett eftertraktat innerstadsläge.

Den förskjutna tidplanen samt förändrade planeringsförutsättningar medför att planeringskostnaden fram till genomförandebeslut reviderats från 25 mnkr till 57 mnkr. Det medför inte att projektets nettonuvärde eller projektavkastning försämras. Det medför

dock en ökad ekonomisk risk. Om projekt Samverkanscentralen inte genomförs kommer nedlagd planeringskostnad belasta fastighetsnämndens resultat.

Slakthusområdet/ Larsboda

Kontoret har påbörjat utredningsarbetet enligt verksamhetsplan 2012. Projektet syftar till att, inom stadens program för Söderstaden, och i dialog med hyresgäster samt i samverkan med stadens övriga förvaltningar utveckla nämndens fastighetsbestånd inom området. Larsbodaprojektet syftar till att utveckla ett nytt industriområde för livsmedelsproduktion och distribution i Larsboda.

Sturehov

Kontoret har ännu inte påbörjat arbetet enligt verksamhetsplan 2012. Projektet innefattar en utvecklingsplan för Sturehavs slott. Arbetet påbörjas efter sommaren 2012 då resurser för arbete finns tillgängliga.

Åkeshovs sim- och idrottshall

Under 2012 avsätts 4 mnkr för utredning av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall. För närvarande pågår projektering och kalkylering som underlag för ett beslut om genomförande som beräknas kunna redovisas för fastighetsnämnden i juni.

Kista Gård

Arbetet pågår enligt verksamhetsplan 2012. Fastighetskontoret har tagit fram planer och avtalsförslag för utveckling av fastigheten tillsammans med en tilltänkt hyresgäst tillika verksamhetsutövare. Man har träffat avtal med exploateringskontoret gällande värdeöverföring till fastighetskontoret till ett bokfört värde på noll kronor (innebär nedskrivning innan värdeöverföring). Förslag till genomförandebeslut bedöms vara klart under augusti 2012.