



Handläggare: Lars Fränne
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 26 277
lars.franne@gfk.stockholm.se

2004-12-29

Dnr 03-511-3917

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Uppförande av Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad. Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner utökad ram för investeringsutgifter med 17 mnkr till totalt 124 mnkr för uppförande av Sjöstadshallen

Olle Zetterberg

Göran Gahm

SAMMANFATTNING

Sjöstadshallen omfattar en fullstor idrottshall som långsiktigt förhyrs av idrottsförvaltningen, en friskvårdsanläggning med extern hyresgäst som förhyr denna genom ett omsättningsbaserat kontrakt på 12 år samt en parkeringsanläggning med ca 180 platser, delvis i syfte att ersätta den boendeparkering som hittills kunnat upplåtas på obebyggda tomter i Hammarby Sjöstad. Ett syfte med anläggningen är också att skapa en nödvändig bullerskärm för bakomliggande bostadsbebyggelse som avser ett av projekten i Sjöstaden med avsevärt lägre hyra än tidigare projekt.

Genomförandebeslut för projektet fattades våren 2004 av kommunfullmäktige med en investeringsram på 107 mnkr efter tidigare godkännande av Gatu- och fastighetsnämnden och Idrottsnämnden.

Under året har prisutvecklingen främst på stål men också på andra byggmaterial och entreprenader avsevärt överstigit bedömningarna i genomförandebeslutet. Inklusiva önskvärda reserver föreslås därför en ökad ram med 18 mnkr. Sjöstadshallens långsiktiga ekonomiska resultat synes ändå enligt aktuella kalkyler nedan klara stadens mål.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Genomförandebeslut för projektet fattades våren 2004 av kommunfullmäktige med en investeringsram på 107 mnkr efter tidigare godkännande av Gatu- och fastighetsnämnden och Idrottsnämnden.

GFN genom Fastighetsavdelningens kommersiella enhet blir huvudman medan Projekt Hammarby Sjöstad ska ansvara för projektering, utredningar, upphandling och byggande.

Idrottsförvaltningen förhyr genom ett självkostnadsbaserat 33-årigt kontrakt Idrottshallen, som ligger högst upp i byggnaden och omfattar ca 2.200 m² lokalyta med 12 m takhöjd för att kunna inrymma flertalet aktuella inomhusidrotter.

Nautilus AB förhyr friskvårdsplanet på ca 2.100 m² genom ett omsättningsbaserat hyresavtal på 12 år medan Stockholm Parkering AB förhyr de två parkeringsvåningarna med ca 180 platser genom ett 10-årigt indexreglerat hyresavtal.

Fastighetsavdelningen ska enligt överenskommelse med Projekt Hammarby Sjöstad överta det färdiga objektet till en kapitalkostnad som tillsammans med driftkostnader långsiktigt kan täckas av hyresintäkterna.

Tidigare beräknade kostnader

Kostnadskalkylen från oktober 2003 redovisar en totalkostnad på 107 mnkr varav index och oförutsett 6 mnkr. Nautilus utför själva inredningsarbeten för ca 9 mnkr vilka därför ej ingår i kalkylen. Av totalkostnaden belöper 49 % på Idrottshallen.

Nu beräknade kostnader

Projektet genomförs som s.k. delad entreprenad med ett flertal olika delentreprenader. Upphandlingar påbörjades direkt efter KF:s beslut i maj 2004. Projektet fick härvid en något pressad tidplan eftersom staden utlovat inflyttning vid säsongstarten i september 2005.

Under våren 2004 försämrades upphandlingsläget bl.a. på grund av kraftigt höjda stålpriser på världsmarknaden men också på grund av att byggkonjunkturen förbättrades avsevärt. Upphandlingarna blev dyrare och slutkostnadskalkylen pekade i september 2004 på 115 mnkr.

Under hösten har det blivit ännu svårare att få in anbud och nivåerna har gått upp ytterligare. Nuvarande kalkyler pekar på en slutkostnad på minst 120 mnkr och högst 124 mnkr.

Översyn av standard med vissa revideringar av material och ytskikt samt installationer pågår för att söka nå den lägre av nivåerna men oförutsedda kostnader kan erfarenhetsmässigt tillkomma varför kontoret föreslår en utökad ram med 17 mnkr till 124 mnkr.

Konsekvensanalys:

Målet är att Sjöstadshallen långsiktigt ska ge en acceptabel avkastning vilken definierats till 8 % , varav 3 % utgör avskrivning (33 år) och 5 % utgör ränta.

En förnyad kalkyl baserad på de nya förutsättningarna och med en antagen produktionskostnad på 124 mnkr har gjorts. Inkörningsperioden de 2 första åren visar liksom tidigare avsevärda underskott och avkastningsmålet enligt ovan beräknas uppnås först år 6 jämfört med tidigare bedömning år 4. År 12 är de första årens underskott betalda full ut. Därefter beräknas ett växande årligt överskott utöver stadens krav på ränta och avskrivning uppkomma.

Samråd

Samråd om ovanstående och möjliga åtgärder och konsekvenser har skett med Idrottsförvaltningen och Fastighetsavdelningen.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret konstaterar prishöjningar avsevärt över det antagande om index som gjordes för ett år sedan. Orsaken är bl.a. kraftigt höjda priser på världsmarknaden t.ex. på stål samt minskat intresse från anbudsgivare på grund av en förbättrad husbyggnadskonjunktur i Stockholm.

Sjöstadshallen synes ändå trots avsevärt ökad produktionskostnad ge en acceptabel långsiktig avkastning som år 6 efter inflyttning överstiger kravet på 8 %. År 12 är de initiala underskotten täckta varefter kalkylerna visar ett växande årligt överskott utöver stadens krav på avskrivning och ränta. Fastigheten bedöms härigenom klara de långsiktiga avkastningskraven.

Kontoret föreslår mot ovanstående bakgrund att gatu- och fastighetsnämnden godkänner en utökning av ramen till 124 mnkr.

SLUT