



Punkt
på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
9 september 2008

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter i
Stockholm AB

Inriktningsbeslut angående ombyggnad av fastigheten Lådkameran 1 – Bandhagshemmet.

Bakgrund

Socialtjänstförvaltningen har under en längre tid diskuterat frågan om en upprustning av Bandhagshemmet eller att flytta verksamheten till andra lokaler.

En projektering av fastigheten är gjord och avslutad under 2007 till en uppskattad kostnad av 45 miljoner kronor exkl moms.

Eftersom socialtjänstförvaltningen vid detta tillfälle förklarade att de inte hade ekonomiska resurser att rusta upp den befintliga fastigheten har bolaget anpassat underhållet till i huvudsak felavhjälpande underhåll i avvaktan på en mer permanent lösning för fastigheten.

Enligt tidigare hyresavtal t o m 2006 ansvarade socialtjänstförvaltningen för det inte underhållet samt mark och trädgårdsskötsel. Det innebar bl a att socialtjänstnämnden svarade för allt löpande och periodiskt underhåll avseende ytskikt, alla reparation och nyanskaffning av vitvaror och för alla golv utom, dock ej vårummen.

Socialtjänstnämnden var också ansvariga för att alla myndighetskrav som krävdes för verksamhetens användning, te x brandlarm etc.

Fr o m det nya hyresavtalet/ramavtalet är detta ett ansvar för Micasa Fastigheter.

Bandhagshemmet

Bandhagshemmet, fastigheten Lådkameran 1, består av två tvåvåningsbyggnader i kv Lådkameran, Skeppstavägen 1-3 i Bandhagen. Fastigheten byggdes år 1965. Den totala arean är 3237 kvm och innehåller idag 68 lägenheter/rum.



Fastigheten består av två huskroppar med boenderum och kontor i den ena och boenderum samt matsal och kök i den andra. I boenderummen finns toalett och handfat, dock ej pentry eller kokskåp. I huset finns gemensamma utrymmen som dusch i källaren, tvättstuga, aktivitetsrum med tillgång till biljard och styrketräning.

Under 2002/2003 byggdes matsalen och köket om för ca 5 miljoner kronor och uppfyller idag de önskade kraven.

Verksamhet

I fastigheten bedriver idag socialtjänstförvaltningen ett stödboende för hemlösa kvinnor och män med beroendeproblem och/eller psykiska funktionshinder. Bandhagshemmet har idag 62 dygnetruntpplatser på institution samt 21 träningslägenheter och 7 platser i kollektivboende.

De flesta av klienterna har komplexa vårdbehov. Ett flertal av klienterna är vårddömda och har permission enligt Lagen om rättspsykiatrisk vård (LRV) och lagen om psykisk tvångsvård (LPT).

Klientgruppen på Bandhangshemmet är åldermässigt i genomsnitt 40 år.

Projekteringen 2006

Vid projekteringen framkom ett stort antal brister i fastigheten som måste åtgärdas – både i form av underhåll av befintliga installationer men även åtgärder för att förbättra tillgängligheten, arbets- och boendemiljön.

Byggnaderna uppfyller på ett flertal punkter inte ställda myndighetskrav såsom gällande brandkrav avseende brandcellsindelning och brandlarm samt krav på ventilation och arbetsmiljö.

Bl a måste hissar installeras, fönstren och troligen även stammarna måste bytas. Därutöver krävs ny ventilation, nya ytskikt och nya golv.

Förslag till ombyggnad

Micasa Fastigheter skickade i december 2006 i offert till socialtjänstförvaltningen avseende ombyggnad av Bandhagshemmet enligt den kravspecifikation som socialtjänstförvaltningen och bolaget utarbetat gemensamt.



Projektkostnaden bedömdes då uppgå till knappt 37 miljoner kronor exkl moms och skulle då ge en hyra enligt ramavtalet med 3 miljoner kr/år samt ett ombyggnadstillägg år 1 på drygt 3 miljoner.

Att enbart åtgärda de brister i fastigheten som krävs för att uppnå ställda myndighetskrav innebär ändå så omfattande byggnadsåtgärder att en evakuering blir nödvändig.

Ny ventilation, stambyten, nytt tappvattensystem, nytt värmesystem, nytt brandlarm är några exempel på byggnadsåtgärder som krävs.

I samband med att det konstaterades att renoveringen av Bandhagshemmet skulle bli både omfattande och dyr ansåg socialtjänstförvaltningen att hyran inkl ombyggnadstillägget skulle bli för hög för att kunna erbjuda staden och övriga kunder en acceptabel vårdkostnad. Av denna anledning inleddes ett arbete för att finna andra platser som ersättningsboende. Bl a har servicehuset Kastanjen i Hägersten föreslagits som alternativ.

Bolaget kan konstatera att det är svårt att etablera en verksamhet av denna art på en ny plats, varför det är angeläget att försöka behålla denna och andra fastigheter som har eller har haft denna inriktning för framtiden.

Även om ombyggnadskostnaden är hög är det enligt bolagets uppfattning en bättre lösning att bygga om denna fastighet än att flytta verksamheten till en ny plats och där göra de nödvändiga ombyggnaderna.

Program

Förslaget till ombyggnad innehåller bl a följande:

- Ny ventilationsanläggning, medför bland annat att nya utrymmen måste skapas på taket, ny takkonstruktion, och i outgrävda källar utrymmen.
- Nytt tappvattensystem installeras.
- Stambyte utförs.
- Nytt värmesystem.
- Nytt brandlarm.
- Hissar installeras i bägge husen, vilket innebär att tillgänglighet uppnås för samtliga gemensamma utrymmen och för ett antal lägenheter (6 – 8).
- Samtliga ytskikt åtgärdas.



- Entréer och glaspartier måste bytas.
- Fasader och utvändiga plåt detaljer måste ses över och troligtvis bytas.
- Ny parkanläggning och belysning i samband med att grundmurar isoleras.

Se sammanfattning från statusbesiktning gjord 2001 av Sycon Stockholm Konsult (bilaga 1)

Förnyat bygglov finns och gäller till och med 2009-05-23

Evakuering

Vid en upprustning av fastigheten krävs en evakuering av verksamheten och de boende. Servicehuset Kastanjen kan vara ett alternativ som evakueringsboende. En annan möjlighet är att ställa upp paviljonger i närheten av Bandhagshemmet.

Ekonomi

Kostnaden för ombyggnaden uppskattades under 2007 till ca 45 miljoner kronor exkl moms. En uppräknig med mellan 5-10 procent är realistisk för att få en rimlig uppskattning av kostnaden i 2008- års kostnadsläge, vilket innebär en kostnad mellan 47,5 och 49,5 mkr exkl moms.

Med anledning av att ett flertal av de åtgärder som krävs bottnar i ett bristande underhåll sedan många år föreslås att Micasa bekostar den del som avser underhåll och socialtjänstförvaltningen den del som avser standardhöjning eller ombyggnad p g a av anpassning till verksamhetens behov och önskemål, te x hissar och pentry. Den exakta fördelningen mellan parterna får ske i den fortsatta projekteringen och planeringen av ombyggnaden.

Med anledning av att vissa brister i fastigheten behöver åtgärdas snarast är det angeläget att bolaget snarast få besked om socialtjänstförvaltningen avser att behålla verksamheten i fastigheten på sikt eller om de vill flytta verksamheten till annan fastighet.

Bolaget avser att genast återuppta projekteringsarbetet för att snarast möjligt presentera ett förslag till ombyggnad, kostnadsanalys samt kostnadsfördelning för styrelsen.



En projektering och ombyggnad av Bandhagshemmet beräknas ta ca 17 mån, allt efter socialförvaltningens beställning.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att uppdra åt VD att i samråd med socialtjänstförvaltningen slutföra programarbetet för ombyggnad av lokaler i av Bandhagshemmet.

Stockholm 2008-07-15

Anders Nordstrand
VD