

HandläggareStadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 369
SLK: Sverker Henriksson
Telefon: 08-508 29 394**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut Micasa Fastigheter avseende renovering av Vintertullens äldreboende, kv. Hamnvakten 7

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Renovering av Vintertullens äldreboende, kv. Hamnvakten 7, till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Renovering av Vintertullens äldreboende, kv. Hamnvakten 7, till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Lars Rådch
StadsdirektörIngela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Ett mycket kraftigt skyfall (hundraårsregn) inträffade den 28 juli 2014, vilket innebar att bottenvåningen och delar av entreplanet i fastigheten Hamnvakten 7 blev översvämmat. De vattenskador som uppstod efter skyfallet blev starten på en omfattande genomgång av hela fastigheten, för att få en uppfattning om byggnadens status. Resultatet av utredningen visade dels de akuta skadorna från skyfallet och dels att det fanns gamla fuktskador från dåliga avlopp. Micasa Fastigheter upptäckte också att isoleringen i fasaden var

fuktskadad med mikrobiell påväxt samt att gårdens avlopp inte klarar av att ta emot så mycket vatten samtidigt. Detsamma gäller för dagvattenssystemet runt byggnaden. Undersökningen visade också att vattnet från taken inte var omhändertaget på rätt sätt, vilket medfört fuktskador på byggnaden.

Micasa Fastigheter har i samråd med Södermalms stadsdelsnämnd valt att gå vidare med att renovera fastigheten.

Planeringen inför projektet pågår och ska vara klar till juni 2015. Upphandling av entreprenörer kommer att ske under hösten 2015. Den första etappen av fyra, för reparation av lägenheterna, startar till årsskiftet 2015-2016 och sista etappen är klar till årsskiftet 2016-2017.

Den totala investeringen beräknas till 400 mnkr. Finansieringen kommer delvis att täckas genom höjda hyror och sänkta driftkostnader. Hyran till stadsdelen följer ramavtalet med staden och ger en hyreshöjning om knappt 6 mnkr. Att hyran höjs beror på att värdeåret ändras efter renoveringen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är nödvändigt att genomföra utifrån vad som framkommit i Micasa Fastigheters utredningar.

I samband med investeringen kommer övervärdet i fastigheten att minska dramatiskt. Det minskade övervärdet ger små marginaler att hantera tillkommande arbeten och fördyringar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolaget behöver ha en sträng kostnadskontroll i projektet och att det bör användas en upphandlingsform som är anpassad för ombyggnationer i befintliga och komplexa byggnader.

Bakgrund

Ett mycket kraftigt skyfall (hundraårsregn) inträffade den 28 juli 2014, vilket innebar att bottenvåningen och delar av entreplanet i fastigheten Hamnvakten 7 blev översvämmat. De vattenskadorna som uppstod efter skyfallet blev starten på en omfattande genomgång av hela fastigheten, för att få en uppfattning om byggnadens status.

Resultatet av utredningen visade dels de akuta skadorna från skyfallet och dels att det fanns gamla fuktskador från dåliga avlopp. Micasa Fastigheter upptäckte också att isoleringen i fasaden var fuktskadad med mikrobiell påväxt samt att gårdens avlopp inte

klaras av att ta emot så mycket vatten samtidigt. Detsamma gäller för dagvattenssystemet runt byggnaden. Undersökningen visade också att vattnet från taken inte var omhändertaget på rätt sätt, vilket medfört fuktskador på byggnaden.

Bolaget har undersökt olika alternativa lösningar för fastigheten. Ett alternativ som inte går att genomföra är att sälja fastigheten och ersätta den med en ny byggnad i närområdet. Det faller på bristande marktillgång, vilket bidrar till att ett nytt äldreboende tidigast skulle kunna vara klart om sju år.

Micasa Fastigheter har även undersökt möjligheten att ersätta den befintliga byggnaden med en ny byggnad på samma plats. Alternativet faller på höga utrangerings- och rivningskostnader, som behöver täckas vid en nyproduktion. Detta medför att kostnaden skulle bli avsevärt högre än att renovera den befintliga byggnaden. Svårigheten som att hitta ersättningsbostäder och lokaler under produktionstiden har också vägts in i beslutet.

Micasa Fastigheter har i samråd med Södermalms stadsdelsnämnd valt att gå vidare med att renovera fastigheten.

Södermalms stadsdelsnämnd har under våren 2015 hänskjutit ärendet om en ökad hyreskostnad för nämnden till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ärendet

Arbetet med att renovera Vintertullens äldreboende kan delas upp i två, dels det akuta arbetet efter översvämningen och dels att renovera och rätta till brister i hela byggnaden.

Reparationen efter översvämningen i bottenvåningen och entreplanet pågår. Samtidigt gör Micasa Fastigheter förbättringar i lokalen i samarbete med hyresgästen. Arbetet att täta gården, byta avloppsbrunnar och göra om dräneringen runt huset görs nu för att vara klart innan sommaren och ha beredskap inför nya stora regn.

Stambytet och att rätta till felkonstruktionen kommer att utföras i fyra etapper för de boende. Den första etappen planeras starta efter årsskiftet. Planeringen inför att genomföra detta komplicerade arbete görs i samarbete med Södermalms stadsdelsnämnd och deras entreprenör (Norlandiacare AB), som utför vården för de boende.

För att kunna renovera byggnaden kommer ca 50 boenden flytta till fastigheten Väderkvarnen under hela renoveringsperioden. Det gör

att en fjärdedel av huset blir tomt, och kan då åtgärdas. När den delen är klar flyttar boende inom Vintertullens äldreboende in i de renoverade lägenheterna och ytterligare en fjärdedel av byggnaden kan åtgärdas.

Restaurangen med kök och övriga allmänna lokaler kommer att renoveras inom denna period. Utöver stambytet och åtgärder i ytterväggar kommer boendesprinkler att installeras tillsammans med ny ventilation i varje lägenhet.

Tidplan

Arbetet med att återställa fastigheten efter skyfallet pågår. Gården ska vara klar till sommaren 2015 och den skola som finns på bottenvåningen till höstterminen 2015.

Planeringen inför projektet pågår och ska vara klart till juni 2015. Upphandling av entreprenörer kommer att ske under hösten 2015. Den första etappen av fyra, för reparation av lägenheterna, startar till årsskiftet 2015-2016 och sista etappen är klar till årsskiftet 2016-2017.

Ekonomi

Den totala investeringen beräknas till 400 mnkr. Finansieringen kommer delvis att täckas genom höjda hyror och sänkta driftkostnader. Ett positivt resultat nås efter åtta år. Avkastningen för hela fastigheten beräknas bli 5,2 %.

Hyrn till stadsdelen följer ramavtalet med staden och ger en hyreshöjning om knappt 6 mnkr. Att hyran höjs beror på att värdeåret ändras efter en renovering. Övriga hyror kommer att marknadsanpassas. Totalt bedöms hyrorna öka med ca 10 mnkr per år och driftkostnaderna minska med 500 000 kronor per år.

Risker

Micasa Fastigheter har identifierat fyra risker som bedöms som stora, enligt stadens projektmetod för stora projekt:

1. Evakueringen av de boende, då många är mycket sköra.
2. Hänsynstagande till de som bor och arbetar i angränsande delar av byggnaden kan medföra längre genomförandeperiod.
3. Att mer omfattande skador upptäcks när byggnadsdelar friläggs.
4. Att högre entreprenadkostnader än den bedömda kostnaden uppstår.

Bolaget arbetar aktivt och systematiskt, enligt stadens projektstyrningsmetod, för att minimera riskerna i projektet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är nödvändigt att genomföra utifrån vad som framkommit i Micasa Fastigheters utredningar. Micasa Fastigheter följer ramavtalet med staden, vilket i sin tur leder till ökade hyreskostnader för Södermalms stadsdelsnämnd efter det att investeringen är genomförd.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara äldreboenden i innerstaden. I samband med investeringen kommer övervärdet i fastigheten minska dramatiskt från 248 mnkr till 70 mnkr. Det minskade övervärdet ger små marginaler till att hantera tillkommande arbeten och fördyringar. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolaget behöver ha en sträng kostnadskontroll i projektet och att de bör använda en upphandlingsform som är anpassad för ombyggnationer i befintliga och komplexa byggnader.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Micasa Fastigheter att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen, med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till sin styrelse och koncernledning.

Bilagor

- 1 Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Micasa Fastigheter
- 2 Investeringskalkyl, daterad 2015-03-31