

**Kort beskrivning av större investeringsprojekt
fastighetsnämnden****Larsboda livsmedelscentrum**

Under 2016 har Larsboda livsmedelscentrum genomgått en genomlysning med anledning av projektets svaga lönsamhet. Ett genomförandebeslut ska tas fram för behandling i nämnd under kvartal 1 2017. Byggstart planeras ske i slutet av 2018 med inflytt i slutet på 2020. Förslaget är att Larsboda livsmedelscentrum blir en mindre anläggning än vad som tidigare planerats för; drygt 28 000 kvm BTA mot tidigare föreslagna cirka 55 000 kvm. Kontorets bedömning är att efterfrågan på lokaler i Larsboda inte är lika stort som tidigare.

För programfasen finns 33 mnkr reserverade, varav cirka 23 mnkr är förbrukade. Bedömningen är att programfasen kan slutföras inom budgetram.

Spelbomskan 16, Stadsbiblioteket

Fastigheten Spelbomskan 16, Stockholms stadsbibliotek, ska renoveras. Under 2015 beslutades i fastighetsnämnden inriktning för ombyggnad, renovering och utveckling till totalt investeringsbelopp om 516 mnkr alternativt för endast renovering till 310 mnkr. Enligt tidigare beslut ingick projekteringskostnad med 15 mnkr inom ram 2016. För att säkerställa projektets totala investeringsram föreslås nu reviderat inriktningsbeslut för omfördelning inom investeringsprojektet med en utökad projekteringskostnad om 24,5 mnkr fram till genomförandebeslut i slutet av 2017. Resterande 464 alternativt 285 mnkr för projektets genomförande ligger utom ram. Totala investeringsbelopp om 516 mnkr alternativt 310 mnkr förändras inte.

Medborgarhuset vid Medborgarplatsen

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/ friskvård, kontor och restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat. Lokalerna är dessutom slitna och i dålig kondition vilket medför ett än större behov av att investera i fastigheten för att leva upp till kraven på en såväl idrottslig som kulturell mötesplats på Södermalm.

Under 2016 har genomförandebeslut om 670 mnkr fattats. Genomförandebeslutet innebär att kostnader belastar idrottnämnden med 225 mnkr, 185 mnkr belastar kulturnämnden och 260 mnkr belastar fastighetsnämnden. Framtagning av bygghandlingar pågår och bedöms bli klart senvåren 2017 och byggstart bedöms ske sommaren 2017. Återöppning av huset planeras till sommaren 2019. Vissa förberedande arbeten i form av t.ex. rivning av inredning pågår.

En förutsättning för projektets genomförande är dock att medel tilldelas. Projektet har budgeterat 105 mnkr inom ram 2017 (Forsgrenska badet, idrottnämnden) samt 100 mnkr inom den utökade ramen 2017 (Medborgarhuset, fastighetsnämnden). Inom kommunfullmäktiges budget återfinns dock inte den utökade ramen.

Slakthusområdet, GrowSmarter - Hus 7 och 8 (EU-projekt)

Under hösten 2014 blev Stockholms stad utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. I projektet ingår två av fastighetskontorets byggnader i Slakthusområdet, Hus 7 och 8, som ska omvandlas från industriverksamhet till annan verksamhet. I de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kommer de senaste miljötekniska lösningarna att testas och nyvunnen kunskap spridas inom EU samt användas både i utvecklingen av stadens övriga byggnader i Slakthusområdet, men också i andra delar av staden.

Under senare del av 2016 har produktion av Hus 8 startat, dock med en försening på grund av överklagan av entreprenadupphandling. Inflyttning av nya hyresgäster i Hus 8 är planerat till slutet av 2017. För att fullfölja åtagandet gentemot EU pågår utredning för att starta etapp 2 som omfattar Hus 7 där värmeåtervinningskulvert från Tele 2 Arena ingår. Projektet har totalt en tilldelad budget på 49 mnkr, varav Hus 8 har tilldelats 43,1 mnkr och Hus 7 5,9 mnkr.

Klamparen 7, Tekniska nämndhuset

Fastighetskontoret ansvarar för att bygga om Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, för att framöver bli en gemensam förvaltningsbyggnad med cirka 1400 kontorsarbetsplatser. En ny entré på den nuvarande gården mot Fleminggatan kommer att byggas. Tillbyggnaden kommer att inrymma reception, möteslokaler, arkivexpedition inklusive bygglovshjälp, utställningsytor och café.

Byggstart är satt till hösten 2018 med inflytt 2023. Inriktningsbeslut planeras till december 2016 och genomförandebeslut är preliminärt satt till kvartal 4 2017.

Järvabadet

Fullmäktige gav i budgeten för 2014 idrottsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för att anlägga ett utomhusbad på Järvafältet.

Utredningar har genomförts som underlag för inriktningsbeslut och fastighetskontoret arbetar nu med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen och stadsmuseet för att anlägga ett friluftsbad i naturreservatet. Projektering av anläggningen kommer efter inriktningsbeslut att ske under 2017. Planerad byggstart är förlagd till våren 2018. Projektet har en utredningsbudget om 5 mnkr i utredningsbeslut. Bedömd budget från idrottsförvaltningen är 150 mnkr. Kontorets budget tas fram till inriktningsbeslut.

Druvmusten

Fastighetsnämnden och kulturnämnden tog ett inriktningsbeslut i april 2016 om förvärv av bergrum för Stadsarkivet. Avsiktsförklaring har tecknats med säljaren och förhandling om köpekontrakt pågår. Inför genomförandebeslut projekteras lokalerna för stadsarkivets verksamhet. Förslag till genomförandebeslut planeras till våren 2017 då investering och förvärv föreslås. Tillträde till fastigheten sker under hösten 2017.

Stadsmuseet – Södra Stadshuset

Ombyggnaden av Stadsmuseet genomförs dels för att möjliggöra en omdisponering av lokalerna så att museet ska upplevas som öppnare och mer tillgängligt för besökare, och dels för att byta ut föråldrade tekniska installationer.

I januari 2016 fattades ett reviderat genomförandebeslut om 140 mnkr i kommunfullmäktige för utveckling och upprustning av museet. Kostnadsökningen beror på devis på de antikvariska hänseenden som behöver tas vid renovering av byggnaden som är klassad som byggnadsminne. Medel finns avsatta inom ram för projektet.

Byggproduktion pågår och beräknas vara klart till årsskiftet 2017-2018. En återinvigning av museet beräknas till sensommaren 2018.

Liljevalchs konsthall, renovering och utbyggnad

Liljevalchs konsthall lever inte längre upp till dagens krav på utställningsverksamhet vad gäller möjligheten att ha växelvisa utställningar, bra klimatförhållanden, en god säkerhet samt bra serviceinrättningar för besökarna. Ett tillbyggnadsförslag tagits

fram för att lösa ovan nämnda problem och samtidigt berikas miljön väster om Liljevalchs.

Ett genomförandebeslut fattades i fastighetsnämnden respektive kulturnämnden i oktober 2015 och ambitionen är att tillbyggnaden och renoveringen ska färdigställas under 2019. Den senaste kalkylen var högre än väntat och därför har projektet startat en utredning om hur vi kan få ner kostnaderna till budget. Fastighetskontoret räknar med att återkomma med en rapport i början av 2017.

Kulturhuset

Kulturhuset är en av stadens mest välbesöka fastigheter och firade 2014 sitt 40-års jubileum. Detta innebär att de tekniska systemen nu har uppnått sin tekniska livslängd. Fastighetskontoret har utfört underhållsarbeten och reinvesteringar under åren men nu krävs ett helhetsgrepp över samtliga installationer. Målet är att få en byggnad som är tekniskt tillförlitlig och uppfyller miljökrav samt säkerhetsaspekter för att kunna fungera som stadens kulturhjärta. Det är också viktigt att säkra byggnaden som den kulturhistoriskt värdefulla byggnad den är för framtiden. Programarbete pågår med inventering av befintliga installationer och framtagning av kalkyler för att gå fram med ett inriktningsbeslut i början av 2017. Under 2017 kommer projektering av systemhandlingen för tekniska installationer att färdigställas.

Östermalmshallen

Projektet syftar till att utveckla fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 kommersiellt och upprusta de tekniska installationerna som idag är uttjänta. Riddaren 13 kommer att iordningställas för hotell med plats för cirka 70 st hotellrum.

Under våren 2016 färdigställdes en tillfällig saluhall på Östermalmstorg där handel pågår fram till öppnande av den ombyggda hallen. Den ordinarie Östermalmshallen samt angränsande kontorsbyggnad är nu tomställda och produktion har påbörjats. Under 2017 kommer entreprenadarbeten pågå i både Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 (Hotell). Upphandlingar av entreprenörer påbörjades under 2016 och kommer fortgå under 2017. Projektet bedöms kunna avslutas under 2018 som planerat.

Inriktningsbeslut togs hösten 2013 och ett genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige i juni 2014 till en investeringsutgift om 635 mnkr.

Slutkostnadsprognosen för projektet Östermalmshallen är justerat till 760 mnkr jämfört med 635 i genomförandebeslut. En prognosjustering till 725 mnkr har tidigare aviserats i samband med tertialrapportering 1 2016. Orsakerna, utöver vad som tidigare rapporterats, är relaterade till ytterligare behov av miljösanering pga. asbest i bjälklag, väsentligt mer omfattande åtgärder i bjälklag relaterat till akustik för hotellverksamhet, tidsförlängning p.g.a. överprövade entreprenader, större konsekvenser hänförliga till hyresavtalen (exempelvis avseende utökade öppettider och antal personalombytesplatser) samt även ett fortsatt mindre gynnsamt marknadsläge för entreprenadupphandling. Kontoret ser allvarligt på prognosutvecklingen och arbetar aktivt för att identifiera kostnadsbesparande åtgärder.

Tillgänglighetsåtgärder

Förbättrad tillgänglighet med ny ramp vid entrén till stadshuset har försenats på grund av komplikationer avseende tillstånd och utformning. Bygglov och startbesked är nu klara och uppförande av en ny ramp är planerat under våren 2017 till en beräknad kostnad utom ram om 3 mnkr. Total prognos för hela projektet är 4 mnkr.

Förvärv

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar om ett femtiotal projekt i olika skeden. Kontoret beräknar under året tillträde fem förskolor och två LSS-boenden. Den totala kostnaden för dessa förvärv av bostadsrätter beräknas att uppgå under 2017 till cirka 241,4 mnkr.

Försäljningar

Fastighetskontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt; det vill säga objekt som inte är av strategisk vikt för staden att äga och som därför bedöms antingen passa bättre in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt bör avyttras på en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under 2017 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt.